

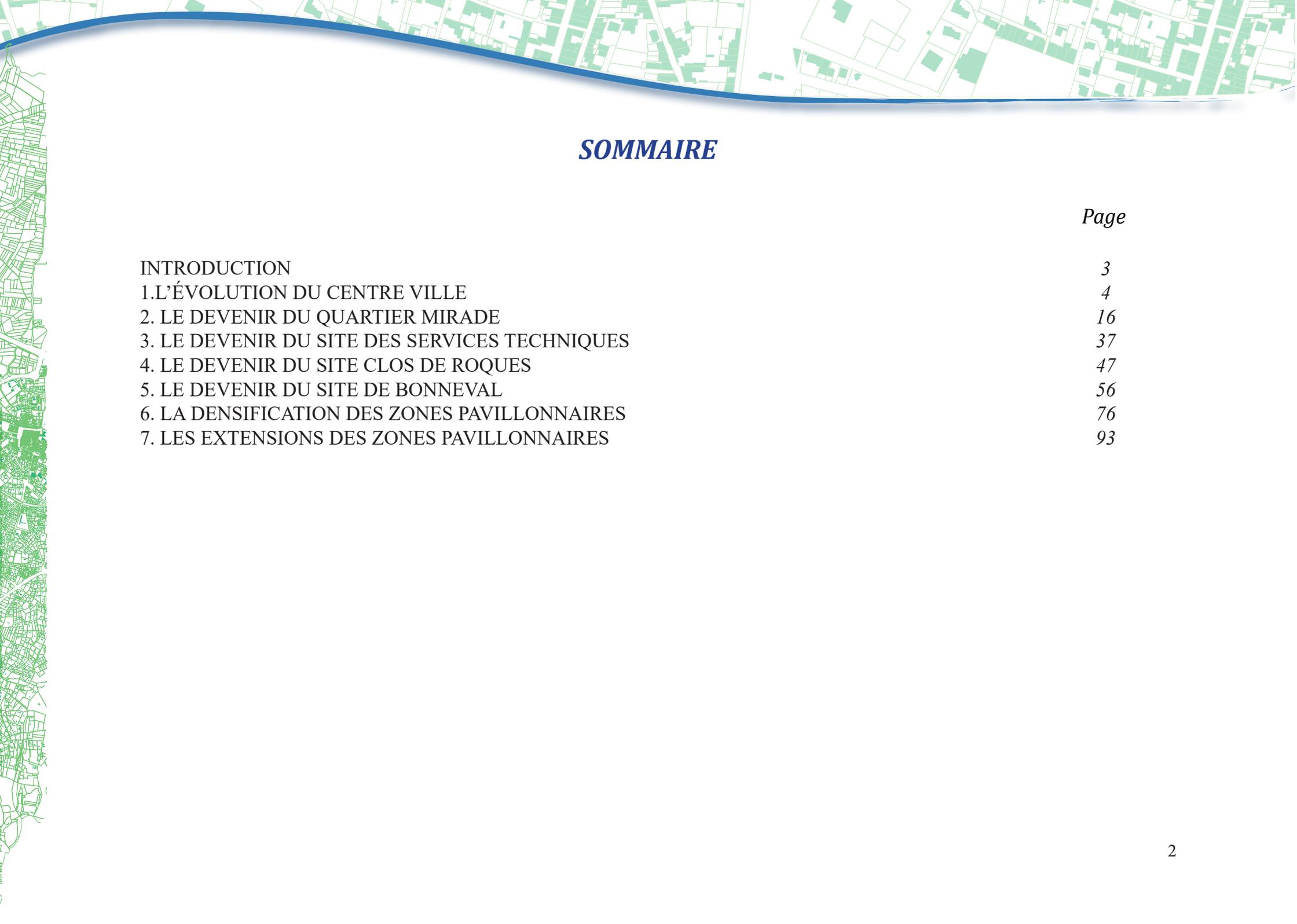


COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°6

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



SOMMAIRE

	<i>Page</i>
INTRODUCTION	3
1. L'ÉVOLUTION DU CENTRE VILLE	4
2. LE DEVENIR DU QUARTIER MIRADE	16
3. LE DEVENIR DU SITE DES SERVICES TECHNIQUES	37
4. LE DEVENIR DU SITE CLOS DE ROQUES	47
5. LE DEVENIR DU SITE DE BONNEVAL	56
6. LA DENSIFICATION DES ZONES PAVILLONNAIRES	76
7. LES EXTENSIONS DES ZONES PAVILLONNAIRES	93

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 **échancier 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, réhabiliter, restructurer ou aménager**.*

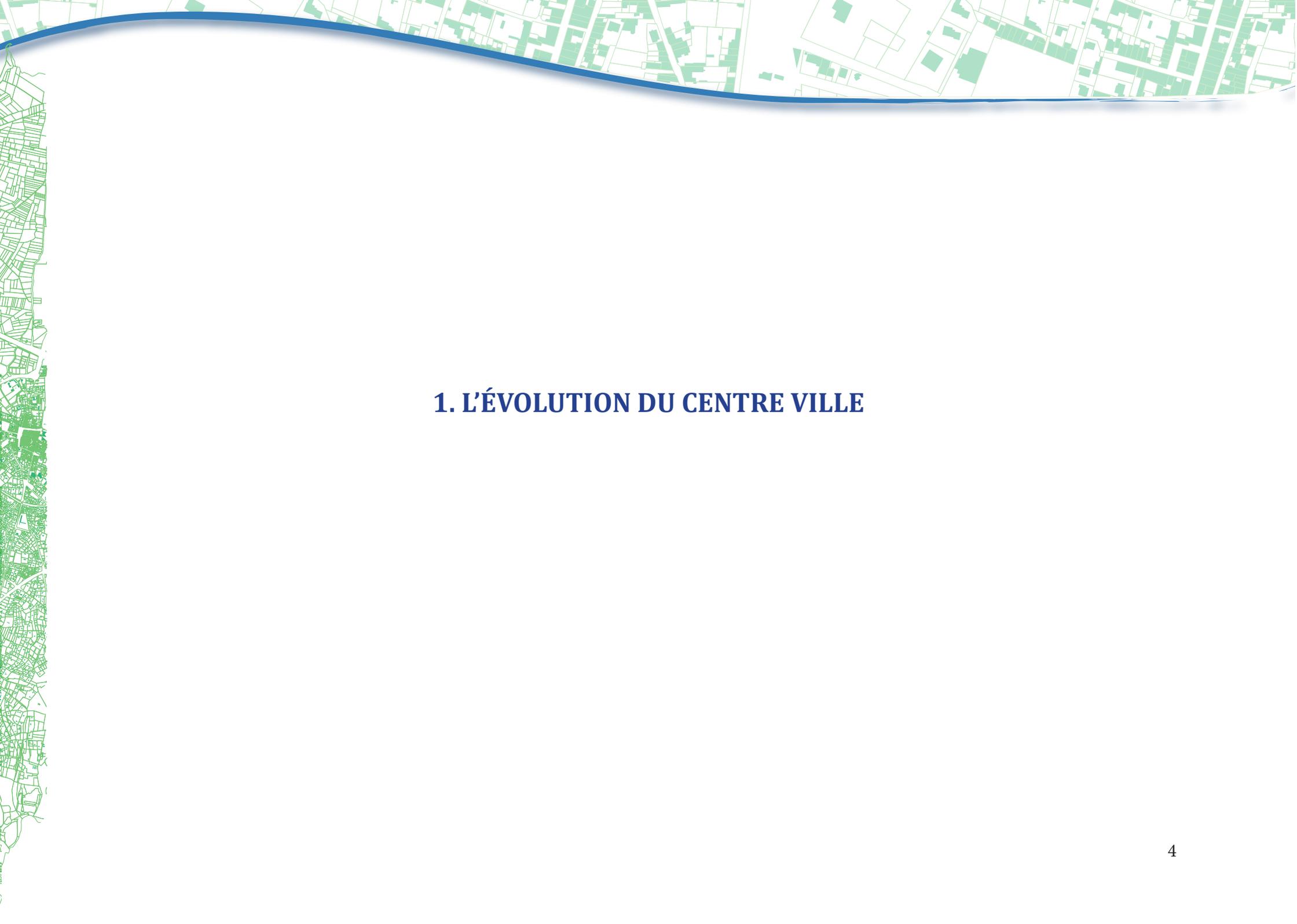
*Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics**. (...) »*

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.

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 center is visible, rendered in green and white. The map shows a dense network of streets and building footprints, with some areas shaded in a light green color. The map is partially cut off by the top and left edges of the page.

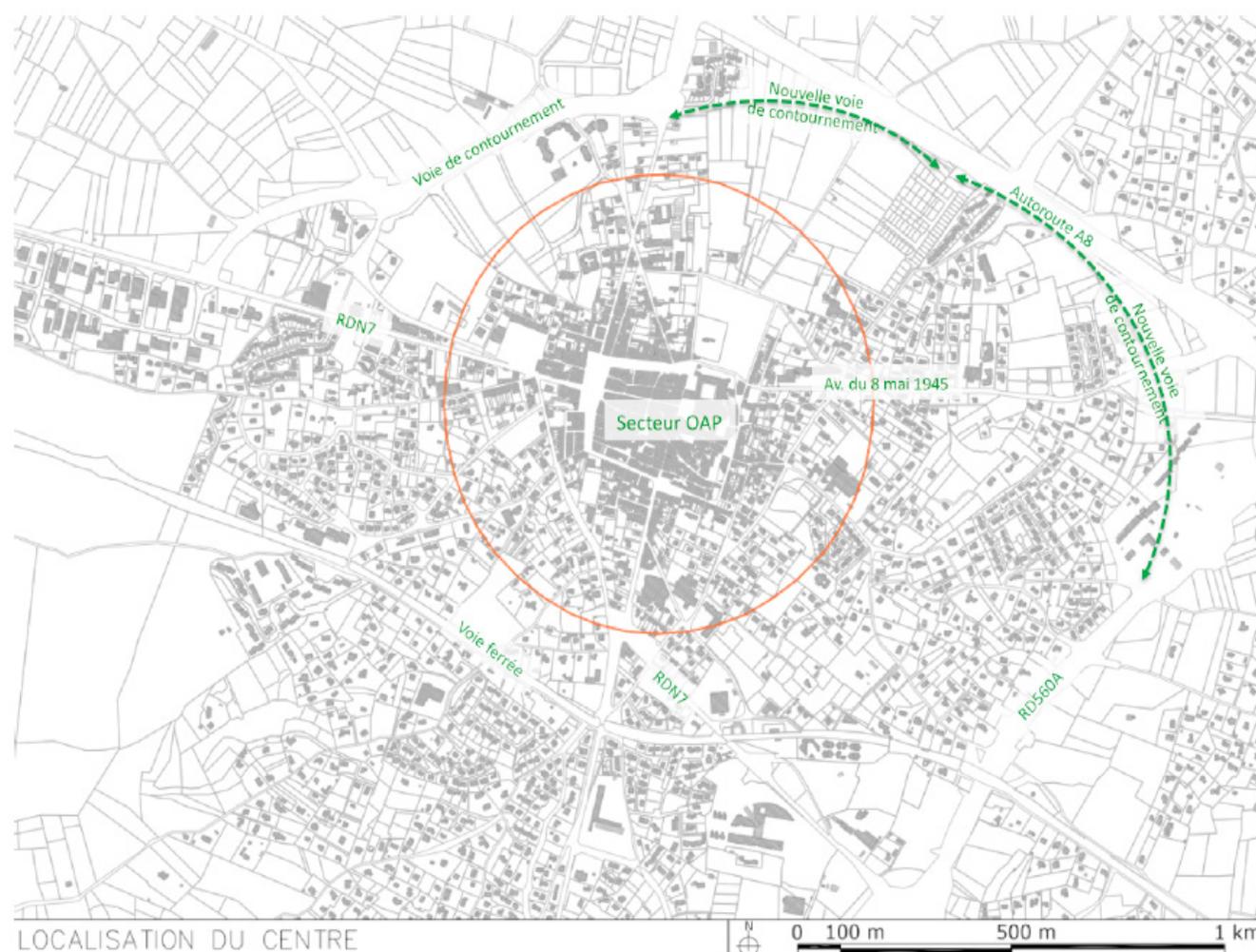
1. L'ÉVOLUTION DU CENTRE VILLE

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 dégradées 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

1. 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 :

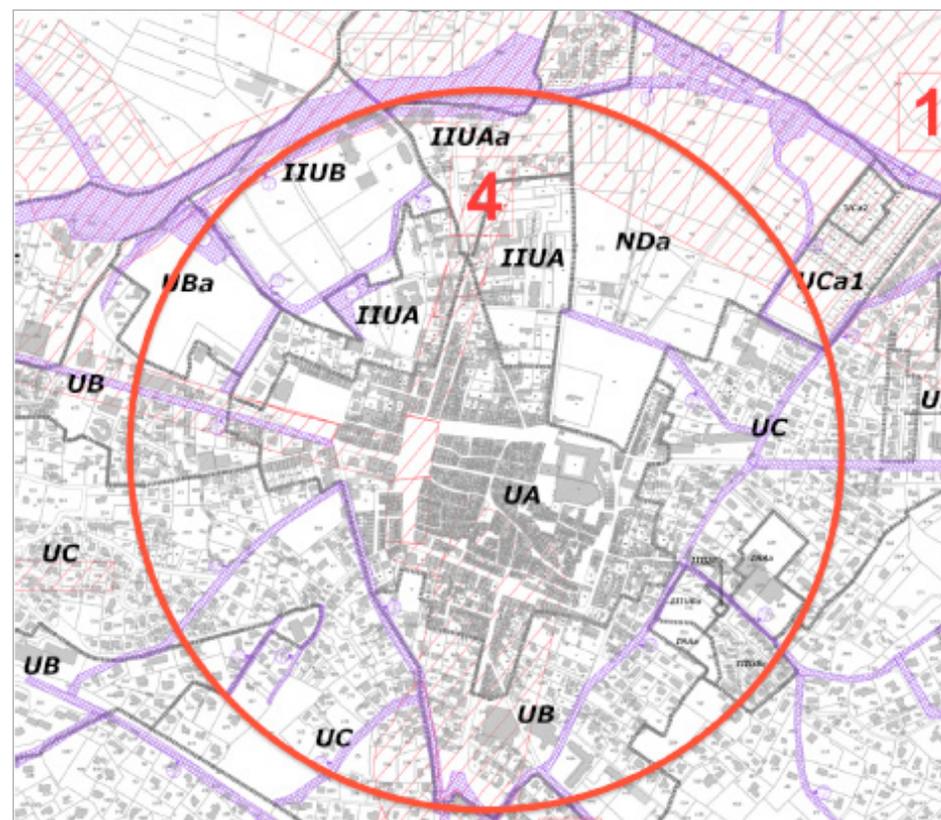
- une vocation centrale d'habitat, de commerces, de services et d'activités sans nuisances ;
- des constructions devant s'édifier à l'alignement des voies et en ordre continu ;
- une hauteur des constructions ne pouvant dépasser 12 mètres, soit du R+3 ;
- l'obligation d'aménager une place de stationnement 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.

1. La clarification des limites du centre ville

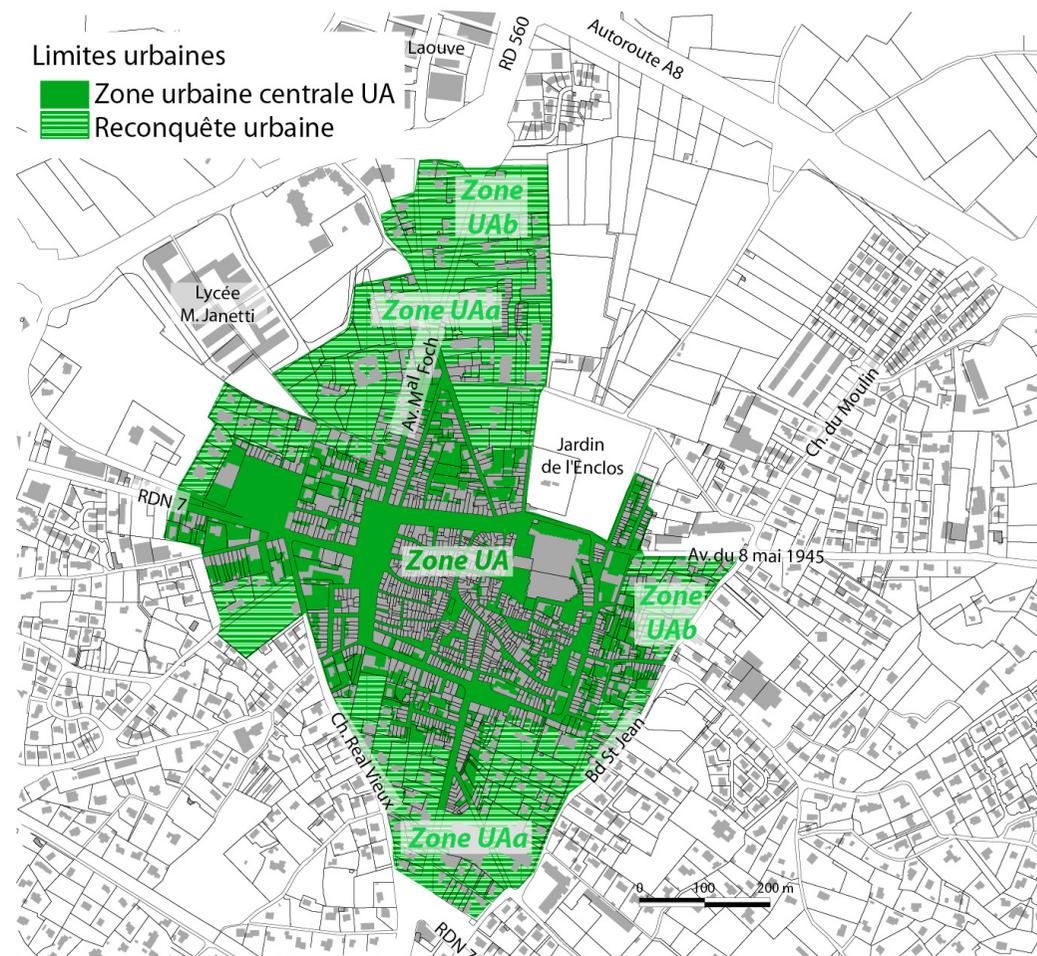
Les limites de la zone urbaine centrale ne sont pas définies qu'au regard des densités, formes urbaines et typologies existantes, mais également des secteurs potentiellement mutables. Les quartiers au Nord du boulevard du Dr Bonfils jusqu'alors relégués à une place secondaire dans l'identité urbaine,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



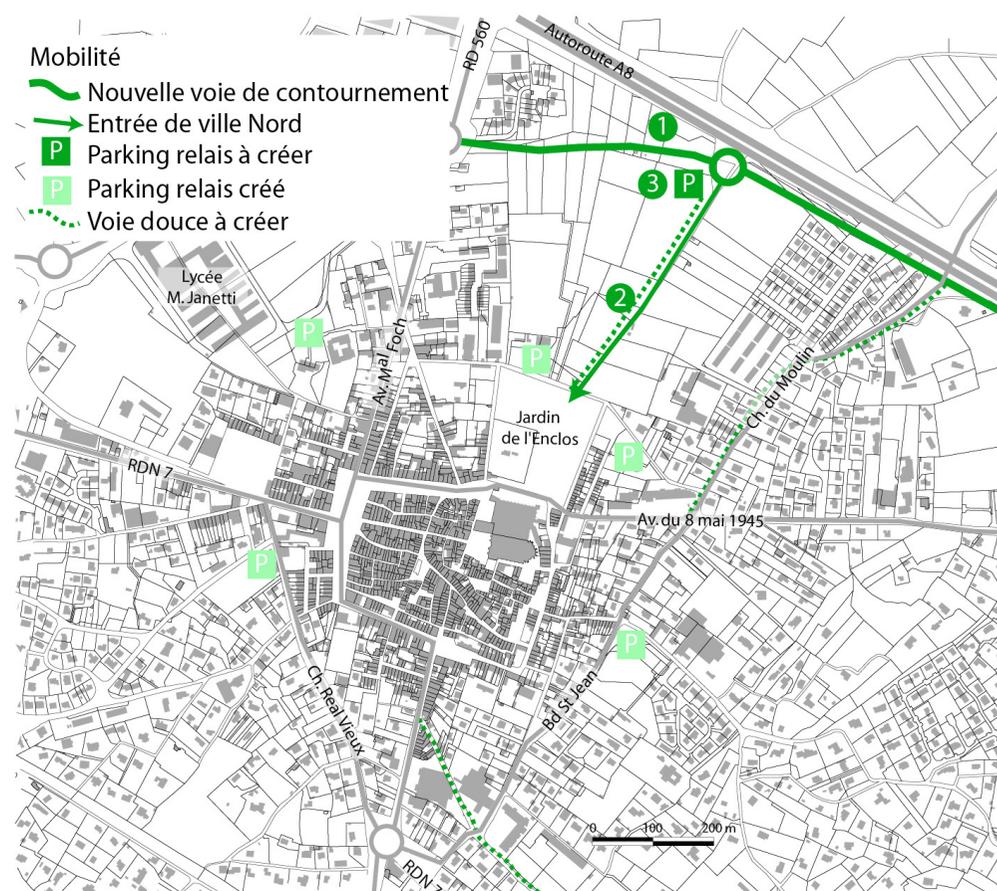
II. L'amélioration des déplacements urbains

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.

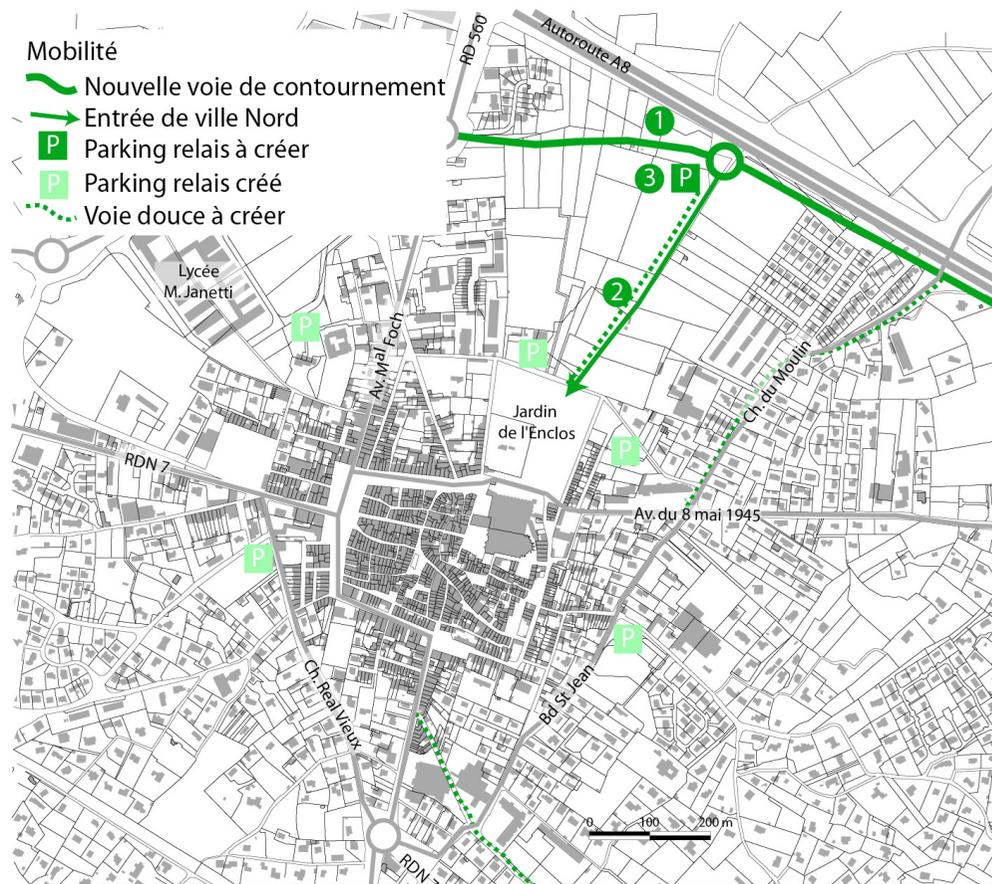
Le quatrième et dernier volet concerne les liaisons douces et la sécurisation des déplacements piétons.

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

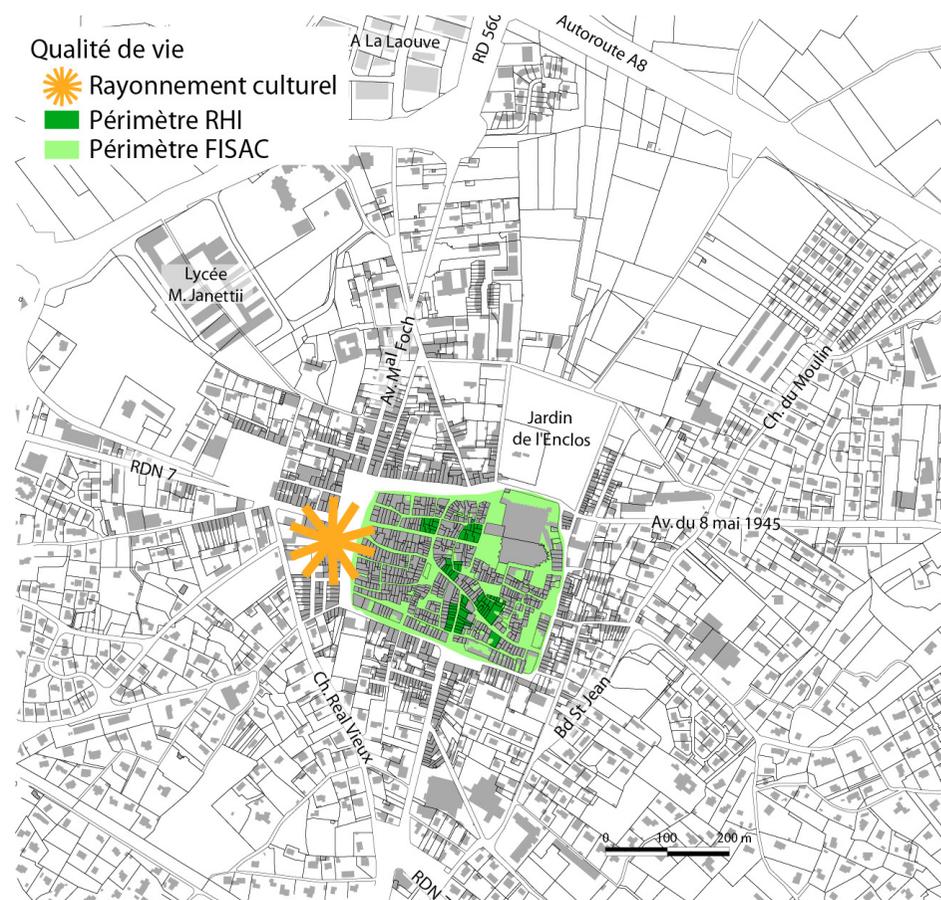
Outre les efforts réalisés pour une meilleure accessibilité et fluidité dans le centre ville, d'autres actions en faveur de la qualité de vie des habitants ont été réalisées.

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.

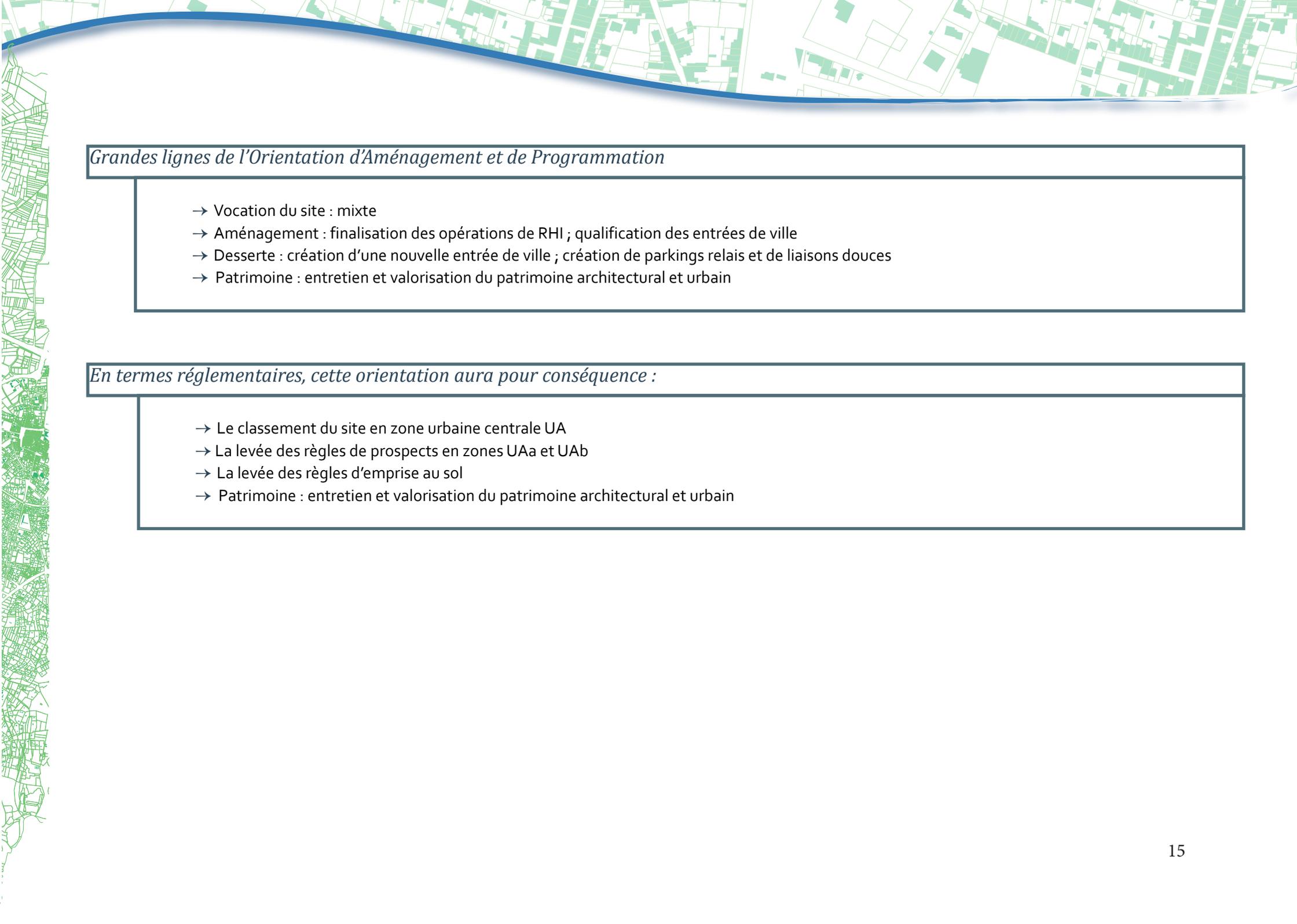
La basilique Sainte Marie-Madeleine a fait l'objet d'un programme de valorisation. Celui-ci a contribué au lancement d'une opération de mécénat pour le financement des travaux de restauration, ainsi qu'à l'aménagement des abords du flanc Sud et de l'arrière de la basilique.

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.



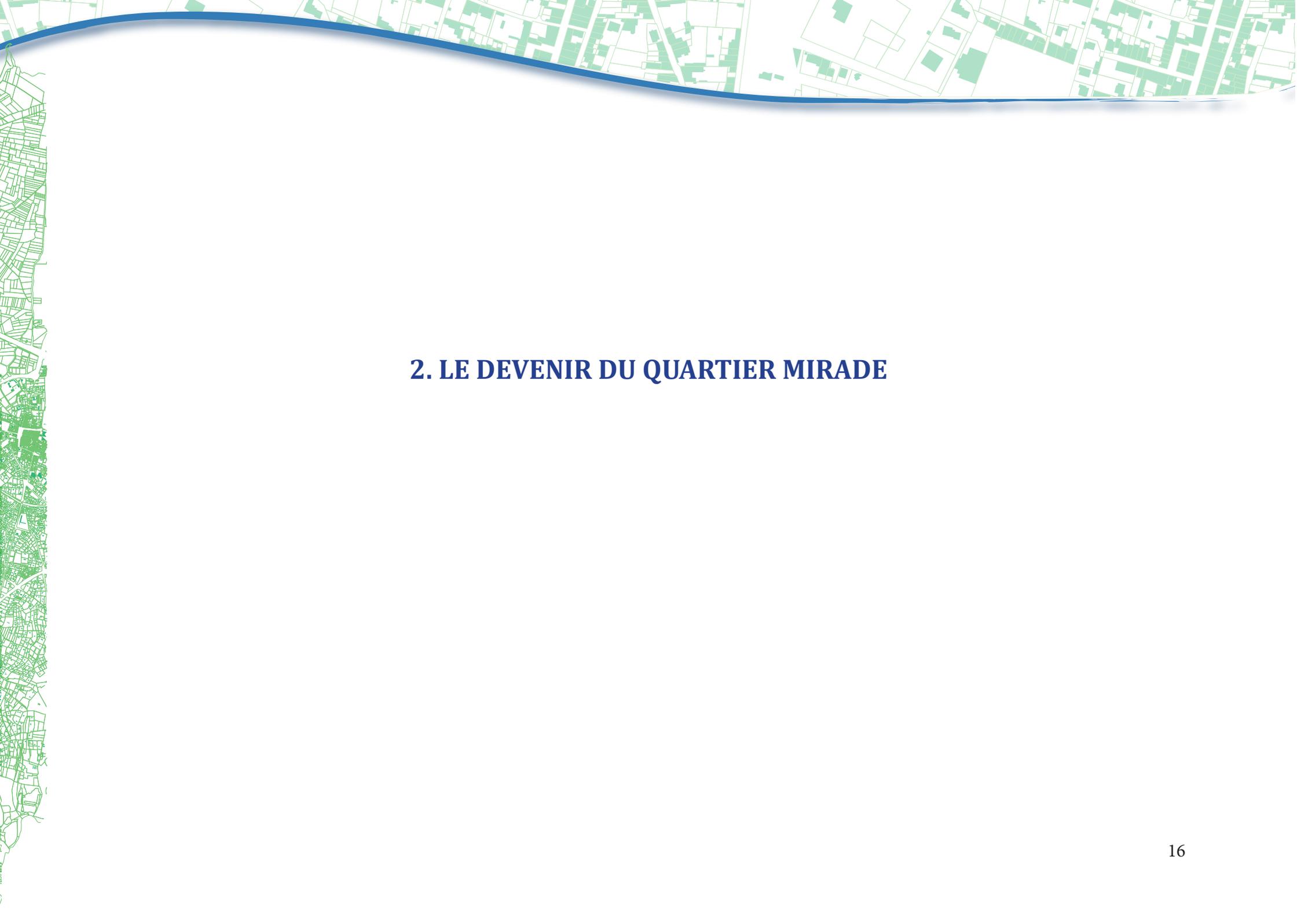


Grandes lignes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- 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

A decorative graphic at the top of the page features a blue wavy line. Below this line, a map of a city grid is shown in a light green color, with some areas filled in a darker shade of green. The map is partially cut off by the top and left edges of the page.

2. LE DEVENIR DU QUARTIER MIRADE

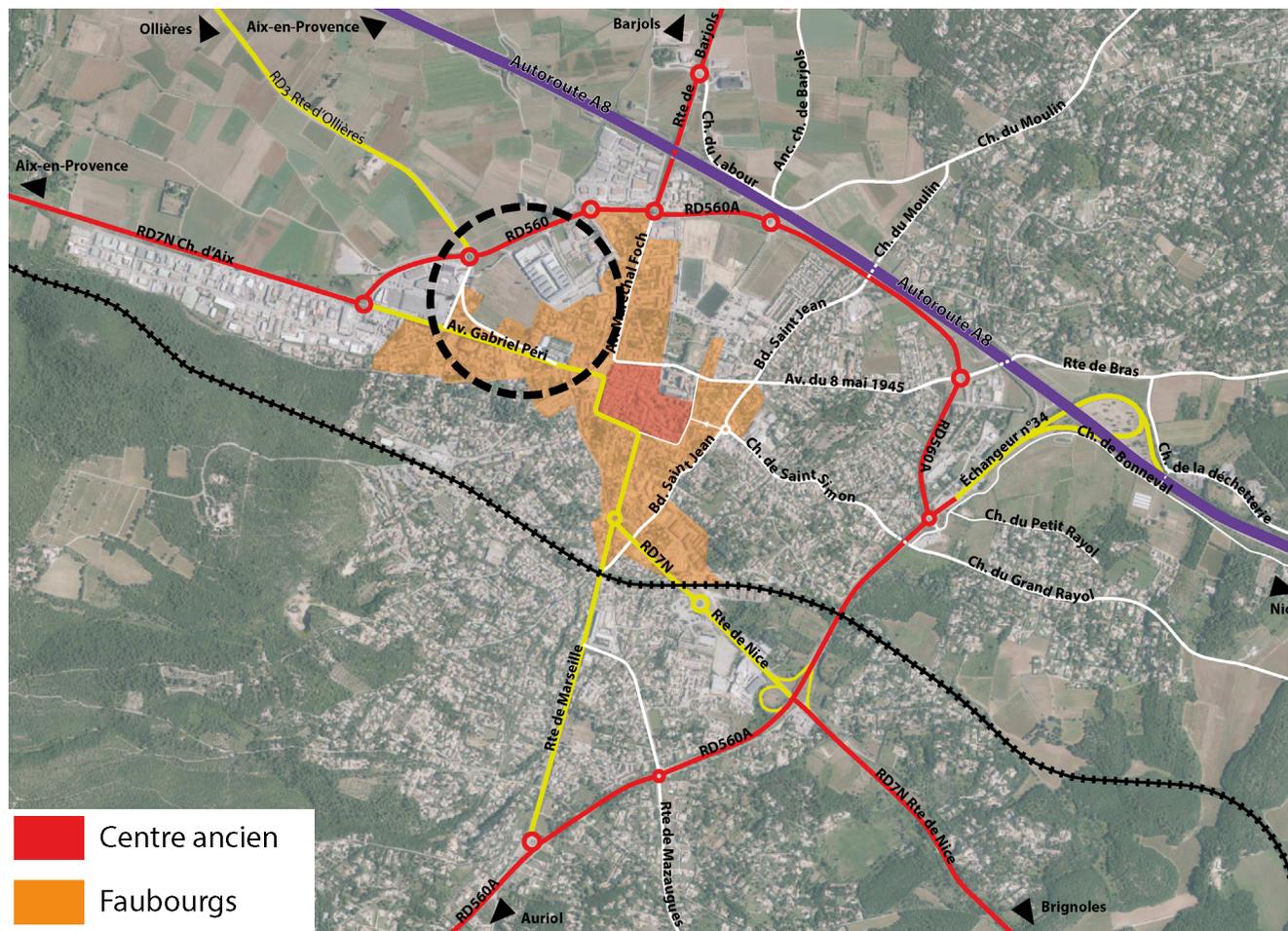
1. UN SECTEUR STRATÉGIQUE

1. Localisation et présentation

Le quartier de Mirade constitue la continuité Ouest du centre-ville de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

Circonscrit entre la voie de contournement du centre-ville (RD560) au nord, et la RDN7 au sud, le secteur de Mirade constitue l'unique dent creuse du secteur Ouest du centre-ville. Représentant une emprise de 5 ha non bâtis, ce secteur constitue un potentiel d'extension, et de structuration du centre-ville indéniable.

Localisation du secteur de Mirade



II. Fonctionnement urbain

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte, puisqu'il est situé à proximité d'axes de communication majeurs, comme le contournement Nord du centre-ville (RD560), et la RDN7 au sud. Il bénéficie également d'un accès existant au niveau du giratoire du Chemin d'Aix, qui marque également l'entrée de la ZA Cap-Sainte-Baume.

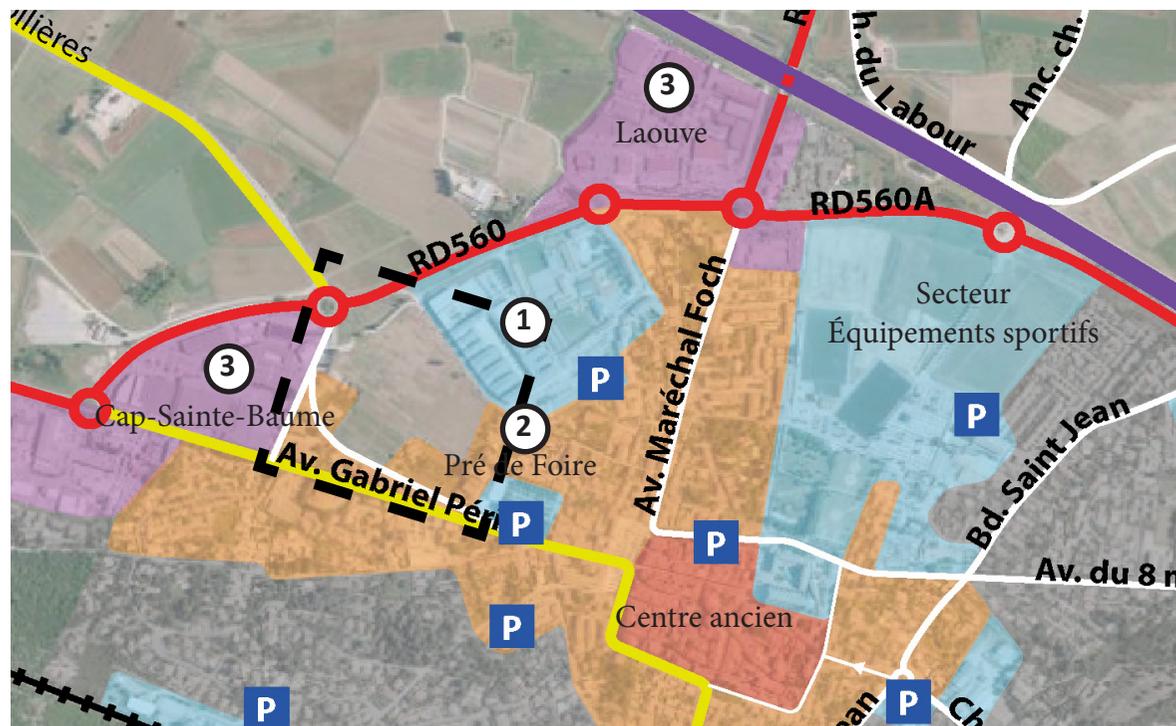
En termes de structuration urbaine, Mirade se trouve au coeur d'un quartier très dynamique, avec :

- 1 - des équipements scolaires au Nord : le lycée régional M. Janetti, le lycée agricole privé, l'école privée Marie Madeleine ;
- 2 - des équipements publics : la gare routière, la piscine municipale, le pôle culturel, le boulodrome ;
- 3 - des activités commerciales : zones d'activités commerciales de Cap Sainte Baume et de la Laouve, commerces de la RDN7 (secteur de renouvellement urbain) et du centre-ville.

En delà des équipements et commerces, Mirade est également entouré par des quartiers résidentiels de densités variées :

- le Pré de Foire, et les abords de la RDN7, faubourgs du centre-ville caractérisés principalement par des maisons de ville en R+1 - R+2 ;
- des lotissements pavillonnaires denses en R+1 au sud de la RDN7 et au Nord du Pré de Foire.

Fonctionnalités du quartier de Mirade



2. PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE PROJET

1. Périmètre de l'OAP

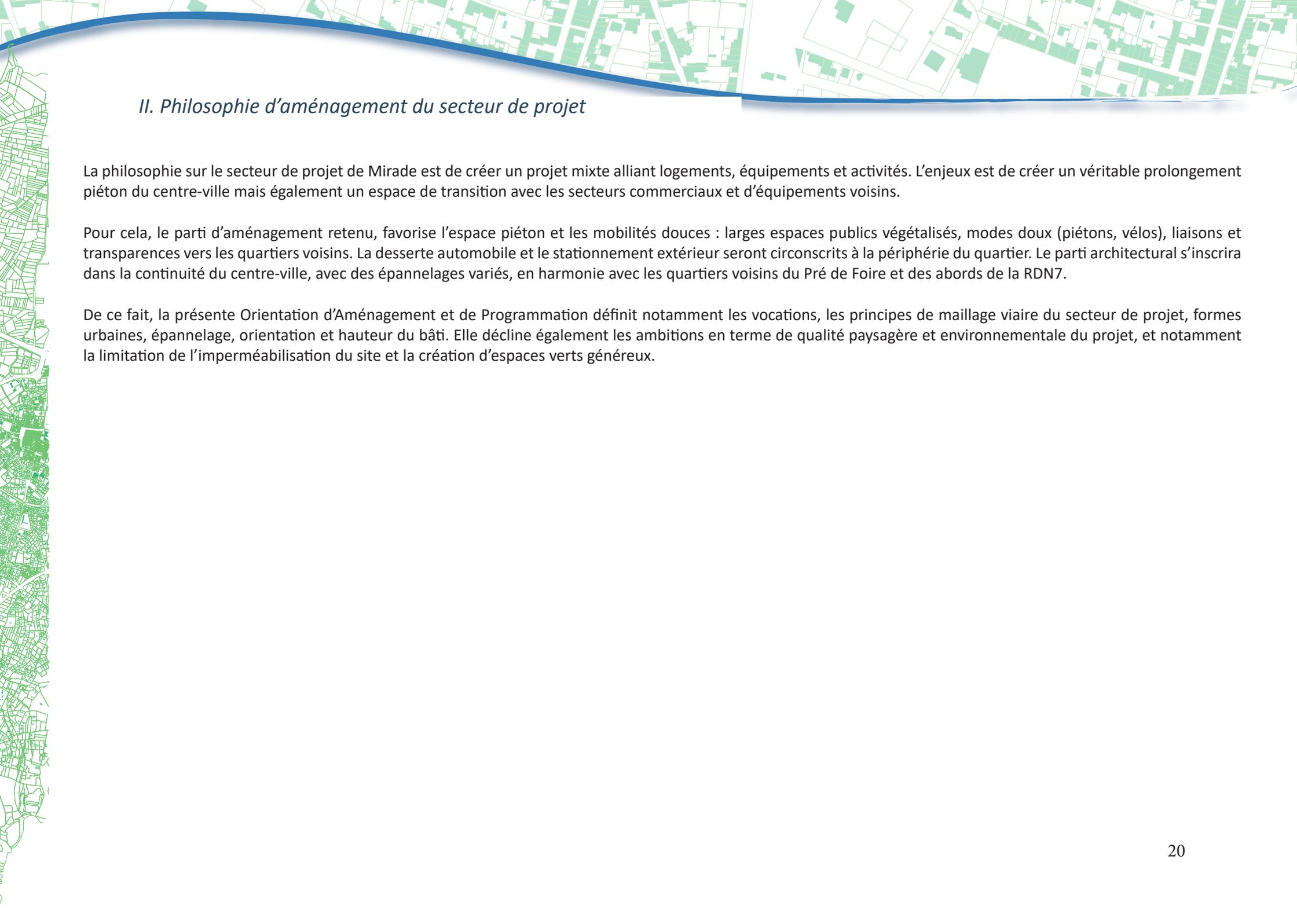
Le périmètre de l'OAP de Mirade (9 ha) porte sur le secteur de projet de la dent creuse (5,5 ha), mais également sur un secteur de renouvellement urbain (3,5 ha), qui comporte une habitation, ainsi que des activités, à requalifier (3,5 ha).

Dans une logique d'aménagement d'ensemble, le secteur d'OAP prend également en compte la périphérie proche de ces secteurs de projet, à savoir les voies et accès voisins du projet, espaces verts périphériques, afin de composer avec l'environnement proche, notamment en matière de liaison et transition avec les quartiers périphériques.

Le secteur de projet de Mirade devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont le périmètre comportera au moins les parcelles aisément maîtrisables, à savoir les parcelles non bâties, ainsi que sur la parcelle de l'habitation à l'ouest du secteur de projet (5,5 ha).

L'OAP est traduite sur le règlement graphique par 2 sous secteurs UBa1 et UBa2 de la zone UB. La zone UBa1 correspond au secteur de projet d'urbanisation de la dent creuse et ses abords directs, au nord de la route d'Ollières, le secteur UBa2 au secteur d'activités à requalifier situé entre la RD7 et la route d'Ollières.





II. Philosophie d'aménagement du secteur de projet

La philosophie sur le secteur de projet de Mirade est de créer un projet mixte alliant logements, équipements et activités. L'enjeu est de créer un véritable prolongement piéton du centre-ville mais également un espace de transition avec les secteurs commerciaux et d'équipements voisins.

Pour cela, le parti d'aménagement retenu, favorise l'espace piéton et les mobilités douces : larges espaces publics végétalisés, modes doux (piétons, vélos), liaisons et transparences vers les quartiers voisins. La desserte automobile et le stationnement extérieur seront circonscrits à la périphérie du quartier. Le parti architectural s'inscrira dans la continuité du centre-ville, avec des épannelages variés, en harmonie avec les quartiers voisins du Pré de Foire et des abords de la RDN7.

De ce fait, la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit notamment les vocations, les principes de maillage viaire du secteur de projet, formes urbaines, épannelage, orientation et hauteur du bâti. Elle décline également les ambitions en terme de qualité paysagère et environnementale du projet, et notamment la limitation de l'imperméabilisation du site et la création d'espaces verts généreux.

II. Principe d'aménagement

◆ Une mixité fonctionnelle et sociale :

Le secteur de projet est destiné à l'accueil d'un projet mixte, alliant logements, activités et équipements publics compatibles et complémentaires de l'habitat. Le secteur de projet devra comporter a minima un équipement d'intérêt public et/ou collectif (crèche ou résidence seniors, par exemple) et une aire de jeux.

À l'échelle de l'opération d'aménagement, a minima 50% de la surface de plancher des rez-de-chaussée sera destinée à des commerces. Ces commerces seront favorisés sur les principaux mails et la place centrale. Les étages accueilleront principalement du logement.

Les commerces seront préférentiellement ouverts vers les axes piétons en cœur de quartier.

Au moins 40% des logements créés sur le site devront être à caractère social, dont 30% devront être de type locatifs sociaux (LLS), et 10% favorisant l'accession sociale (PSLA).

Le secteur d'activités situé entre la RD7 et la route d'Ollières devra être réhabilité. Sa vocation d'activités sera conservée afin de renforcer l'axe destiné aux activités et services qu'est la RD7. Le logement est interdit dans ce secteur à réhabiliter.

◆ Principe d'insertion urbaine et fonctionnement urbain :

L'aménagement du quartier favorisera la création d'un cœur de quartier réservé aux piétons. La place de l'automobile sera restreinte à la périphérie du site de projet.

Ainsi, les îlots bâtis s'organiseront autour de larges espaces publics apaisés, qui favoriseront promenade et lien social.

Une place publique piétonne ombragée sera créée au cœur du projet, ainsi que deux larges mails piétons plantés, l'un traversant est-ouest et l'autre nord-sud. Ces espaces piétons permettront notamment la mise en place de terrasses et de devantures commerciales, aires de jeux, etc., qui favoriseront la vie du quartier.



Place piétonne commerciale avec logements à l'étage
(Exemple du Village des marques de Miramas, PACA)

Les secteurs nord-ouest et est du site de projet sont concernés par des contraintes d'inconstructibilité :

- protection archéologique sur le secteur nord-ouest ;
- aléa inondation fort sur le secteur est, dû au ruissellement des eaux pluviales depuis le secteur de Pré de Foire.

Ces secteurs seront mis en valeur par des espaces verts accessibles au public, et favorisant lien social et mixité fonctionnelle. Ils pourront ainsi prendre la forme de parc public, arborés, paysagers et apaisés, favorisant la promenade, aires de jeux, jardins partagés, etc. Le secteur est sera obligatoirement un espace de pleine terre, et pourra faire l'objet d'aménagements hydrauliques tels que des bassins de rétention paysagers, permettant de contenir le ruissellement.



Exemple de jardin partagé à Anglet,
Nouvelle-Aquitaine

Principe d'organisation des espaces publics et vocations



◆ Principe de desserte voies et réseaux, transports en commun et stationnement :

Le secteur de Mirade se situe au centre d'axes structurants de l'ouest de la commune. En effet, le site de projet est bordé à l'ouest par le Chemin d'Aix, au sud par la Route d'Ollières et la RD7 (av. Gabriel Péri), au nord-est par la rue Maurice Janetti, à sens unique, et plus au nord par la voie de contournement du centre-ville (RD560). Il possède un accès existant au niveau du giratoire de Cap-Sainte-Baume, à l'intersection de la route d'Ollières et du chemin d'Aix.

Le site est situé à proximité directe de la gare routière de Saint Maximin, et bénéficie donc d'une bonne desserte en transports en communs.

L'accessibilité au site de projet devra être travaillée, de manière à fluidifier le trafic existant sur ce secteur, et à absorber l'augmentation de trafic générée par le futur projet.

Accès automobiles :

Aujourd'hui, on note un problème de congestion au niveau du carrefour (N°2) entre la RD7, la rue du Comte et l'avenue du 19 mars 1962. En effet, des flux importants convergent au niveau de ce carrefour, en provenance de la zone d'activités Cap-Sainte-Baume au nord, du collège au sud, et de l'entrée de ville à l'ouest, et se dirigeant majoritairement vers le centre-ville à l'est, et la déviation au nord. Le réaménagement du secteur d'activité entre la RD7 et la route d'Ollières sera l'occasion de requalifier ce carrefour pour en améliorer la circulation, par exemple à travers la création d'un giratoire.

L'accès existant au niveau du giratoire de Cap-Sainte-Baume (N°1) sera redimensionné afin d'absorber l'augmentation de trafic générée par le futur projet d'aménagement.

Le carrefour au sud-est du site de projet (N°3), entre la RDN7 et la route d'Ollières, a récemment été réaménagé pour réduire les risques sur ce carrefour accidentogène. Ainsi, la route d'Ollières a été passée à sens unique, et n'est aujourd'hui accessible qu'en traversant le parking du Pré-de-Foire. L'accès depuis le giratoire de Cap-Sainte-Baume, ainsi que l'accès direct depuis la RD7, ont été condamnés. Ce carrefour devra être réaménagé, en lien avec la création d'un nouvel accès sur le site de projet de Mirade, et avec le repassage à double sens de la route d'Ollières. Ce réaménagement pourra prendre la forme d'un giratoire entre la route d'Ollières, la RD7, l'accès à l'espace commercial des Fontaines au sud et le futur accès au site de Mirade au nord.

De nouveaux accès au site de projet pourront également être créés au nord, depuis la rue Maurice Janetti : un accès double-sens (N°4) vers la future voie en contre-allée, et un accès sens-unique (N°5) permettant uniquement d'entrer sur le futur parking public de Mirade. Une attention particulière devra être portée à l'aménagement de ces accès, afin qu'ils ne perturbent pas la circulation des bus, qui devra rester prioritaire.

Voies de desserte automobiles :

La desserte automobile du secteur de projet sera cantonnée en périphérie du site, afin de préserver les espaces piétons au cœur du quartier. Elle s'organisera depuis :

- **la route d'Ollières**, au sud du site de projet. Cette voie, actuellement en sens unique, devra être réaménagée en double sens, en lien avec le trafic généré par le projet, dans un premier temps entre le giratoire Cap-Sainte Baume (N°1) et l'entrée sud-est du site de projet (N°3). Le double-sens pourra par la suite être étendu à l'est vers le parking du Pré-de-Foire, lorsque le carrefour entre la RD7 et la route d'Ollières (N°3) sera aménagé ;
- **une voie en contre-allée**, à double sens, à créer. Cette voie bordera la rue du Comte à l'ouest, et la rue Maurice Janetti au nord du site de projet. Cette voie sera accessible depuis le giratoire Cap-Sainte-Baume (N°1) à l'ouest, et la rue Maurice Janetti (N°4), au nord.
- **une voie d'accès au parking public**, à double-sens, à créer. Cette voie sera accessible depuis le futur carrefour à aménager au sud-est du site de projet, et reliera le parking public de stationnements au nord.

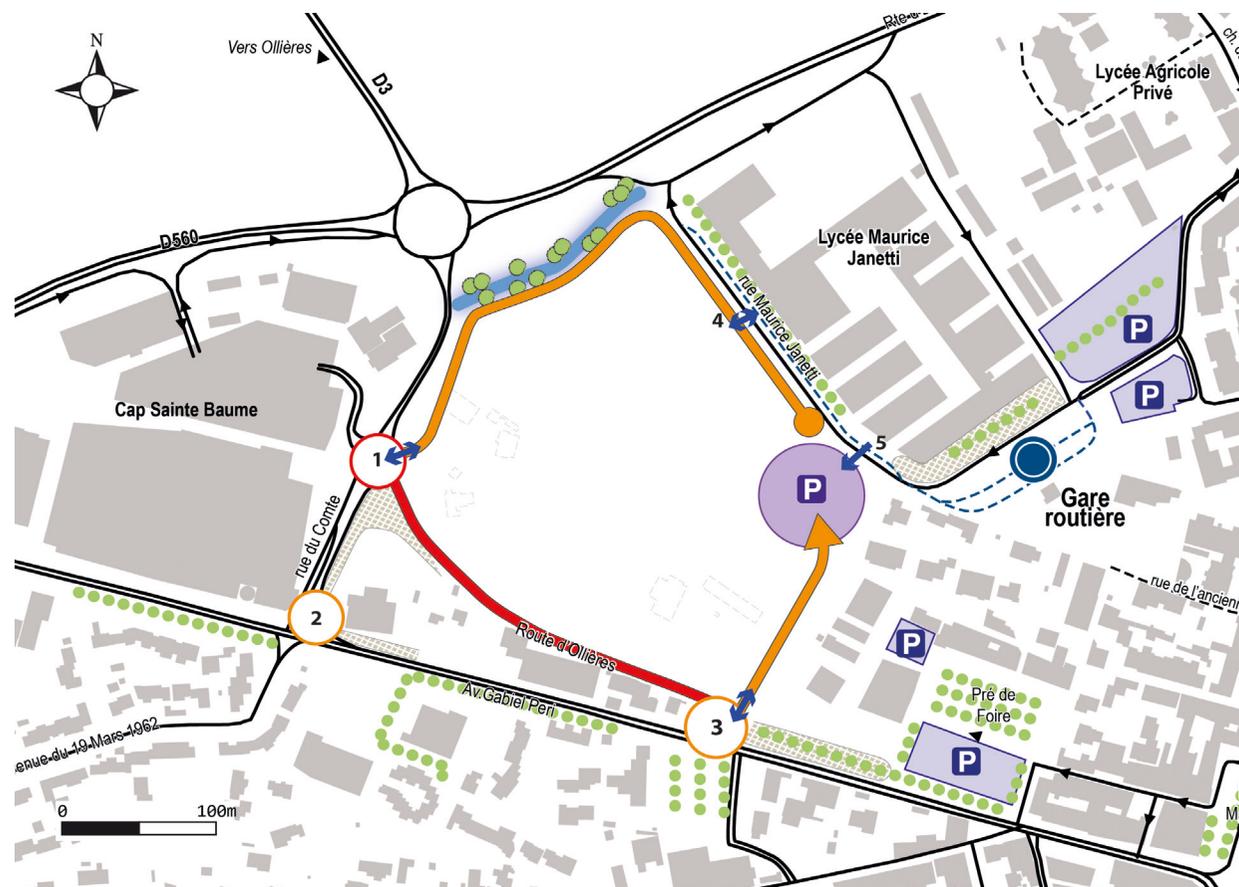
Stationnements automobiles :

Un espace de stationnement public sera créé à l'angle nord-est du secteur de projet. Ce parking sera accessible depuis l'entrée sud-est du site de projet, ainsi que depuis la rue Maurice Janetti (entrée seulement). Il sera équipé de bornes de recharge électrique (à hauteur d'au moins 10% des places de stationnement).

Les espaces de stationnements s'organiseront en périphérie du site de projet. Ils seront directement accessibles depuis la route d'Ollières et la future contre-allée. Des stationnements extérieurs, à destination des visiteurs et activités pourront être créés le long de ces axes. Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables et arborés.

Les parkings privés des logements collectifs seront souterrains. En cas d'impossibilité technique de réaliser des parkings souterrains, les parkings privés seront intégrés dans le volume clos des constructions, au rez-de-chaussée, ou pourront prendre la forme de parkings silos.

Principe de desserte automobile et stationnements



-  Espaces piétons existants
-  Parkings publics existants
-  Trame verte existante
-  Ruisseau et sa ripisylve

Organisation de la desserte et stationnements automobiles

-  Giratoire Cap Ste Baume à agrandir
-  Carrefours à réaménager préférentiellement sous forme de giratoires
-  Accès à double-sens à créer rue Maurice Janetti, Route d'Ollières et giratoire Cap Ste Baume, entrée sens-unique sur le parking public
-  Voie à réaménager à double sens
- Voies de desserte interne à créer :
 -  - au nord et à l'ouest, contre-allée double-sens
 -  - à l'est, voie de desserte du parking public à double sens
-  Parking public à créer dont places équipées de bornes de recharge

Mobilités douces : le piéton

Le cœur du site de projet sera préservé de la circulation automobile et des stationnements. Il sera parcouru de cheminements réservés aux piétons, favorisant la promenade et les perméabilités vers les quartiers voisins.

Seront notamment aménagés deux larges mails piétons, l'un traversant est-ouest et l'autre nord-sud.

De larges espaces piétons seront aménagés en périphérie du quartier, le long de la route d'Ollières, de la rue du Comte, et de la future voie d'accès au parking public, dans la continuité des espaces piétons existants. Ces aménagements permettront de favoriser les liaisons inter-quartiers vers la ZA Cap-Sainte-Baume à l'ouest, le quartier du Pré de Foire à l'est, et la gare routière et le lycée Janetti au nord-est. Un trottoir sera créé le long du linéaire nord de la RD7, dans la continuité des aménagements piétons existants. Il aura une largeur d'au moins 1,5m.

Des traversées piétonnes devront être créées au sud du site de projet, entre les bâtiments du futur secteur d'activités réhabilité, afin de permettre une transparence entre le futur quartier et la RD7 et ses commerces. Dans la mesure du possible, une traversée piétonne sera aménagée à l'est du site de projet pour rejoindre d'allée de la Pétanque et le quartier du Pré-de-Foire et ses équipements.

Des traversées piétonnes sécurisées seront également créées de part et d'autre du giratoire Cap-Sainte-Baume à l'ouest pour faciliter l'accès à la zone d'activités, et au nord-est du site de projet entre le futur espace piéton et le parvis du lycée Janetti.

Au sein du quartier, la circulation des PMR (Personnes à Mobilité Réduite) ne sera pas oubliée. Il faudra rendre le quartier accessible à tous. Pour cela, des bateaux d'accès, des dalles podotactiles, des bandes de guidage, de rampes d'accès ou encore des revêtements au sol pour les malvoyants seront installés.



Exemple de dalle podotactile pour alerter les personnes malvoyantes d'un danger (ici d'un changement de niveau).

Mobilités douces : le cyclable

L'itinéraire cyclable existant au nord du site de projet, en bordure du ruisseau, devra être prolongé sur tout le pourtour du site de projet, afin de permettre une liaison avec la gare routière et le lycée ainsi que le centre ville et la zone d'activités de Cap-Sainte-Baume.

Des sorties cycles sécurisées devront être aménagées vers la zone d'activités, au niveau du giratoire de Cap-Sainte-Baume, au nord-est du site de projet vers la gare routière, et au sud-est du site de projet, en attente d'un prolongement éventuel de la future piste cyclable le long la RD7, vers le centre-ville.

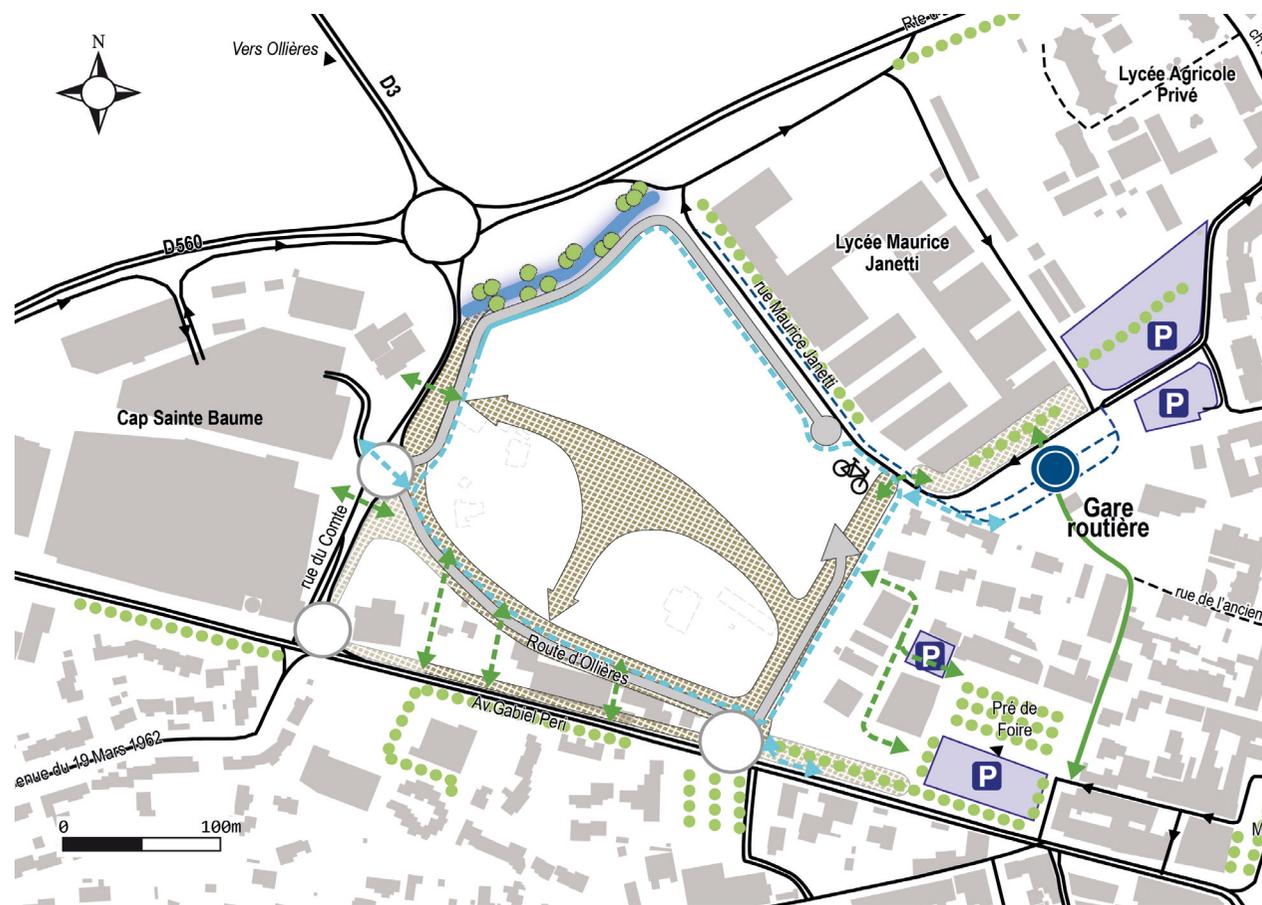
Un abri vélo, couvert, permettant l'attache sécurisée de vélos, sera mis en place au niveau du parking public au nord-est du secteur de projet. Ce positionnement constitue un véritable atout de par sa localisation à proximité directe de la gare routière, du lycée, mais également des futurs commerces et des équipements publics du Pré de Foire.

Des dispositifs permettant l'attache des vélos seront également répartis sur les mail principaux, à proximité des commerces.

Exemple d'abri vélos couvert et sécurisé



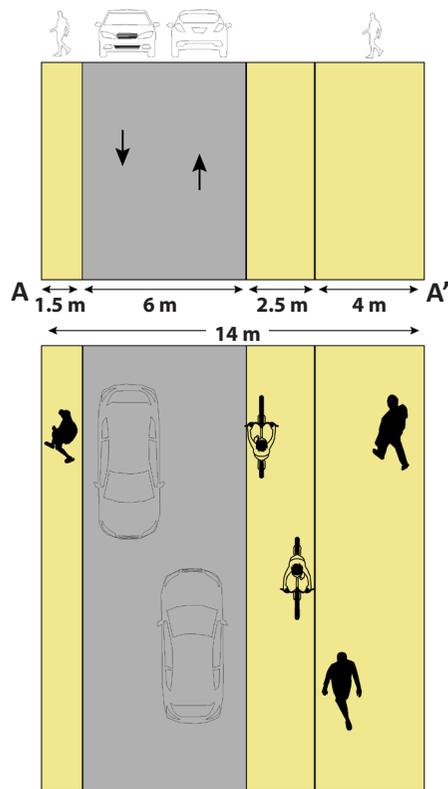
Principe de cheminements doux



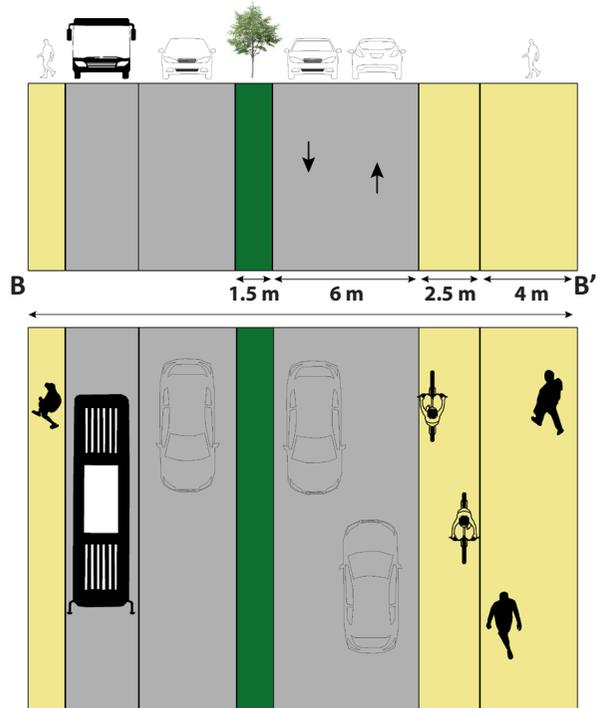
-  Espaces piétons existants
 -  Parkings publics existants
 -  Trame verte existante
 -  Ruisseau et sa ripisylve
- Organisation des cheminements et stationnements doux**
-  Espaces publics généreux à créer
 -  Place publique et mails piétons traversants à créer
 -  Traversées piétonnes existantes
 -  Traversées piétonnes à créer
 -  Piste cyclable existante
 -  Piste cyclable périphérique à créer
 -  Traversées cyclables à aménager
 -  Espace de stationnements vélos à créer

Principe d'aménagement des voiries

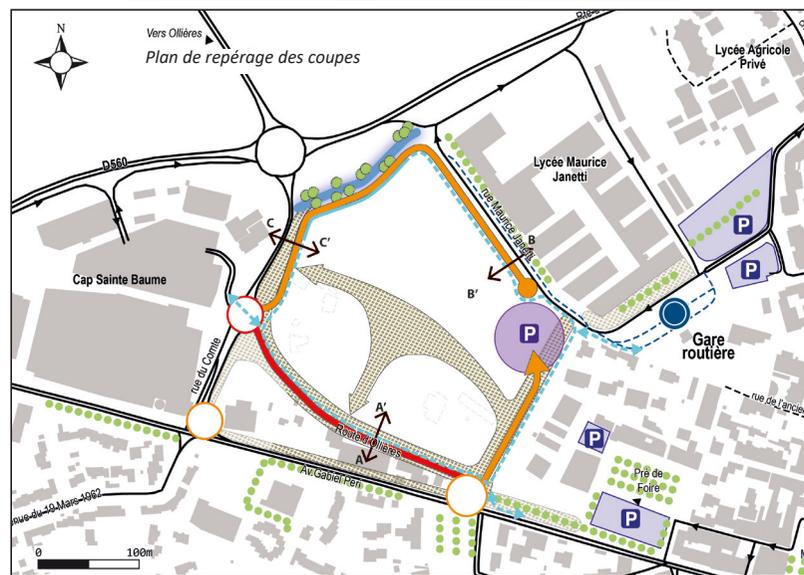
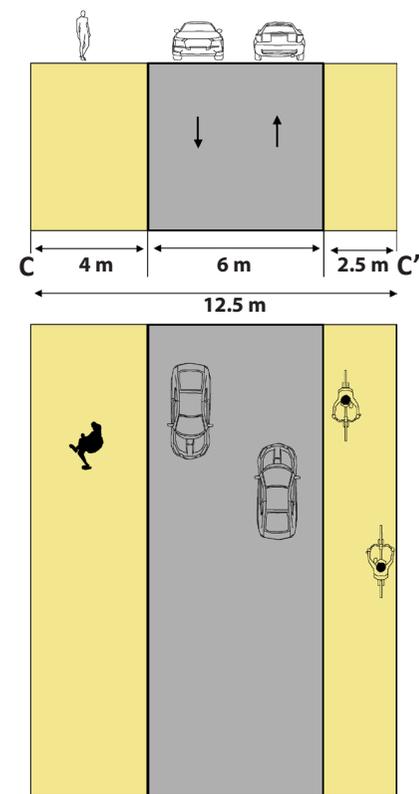
Coupe A-A' : Route d'Ollières



Coupe B-B' : Rue Maurice Janetti/ Contre-allée



Coupe n° C-C' : Contre-allée



◆ Insertion paysagère et prise en compte du risque inondation

Insertion paysagère

L'aménagement du secteur de Mirade favorisera les espaces verts et paysagers. A minima 40% de la surface du secteur sera préservé en espaces verts en pleine terre.

Le secteur de projet sera traversé par deux mails, le premier orienté nord-sud et le second orienté est-ouest. Celui-ci permettra de préserver le cône de vue sur la basilique à l'est et sur sa partie ouest il donnera sur un parc public arboré.



Exemple de linéaire d'arbres (Ville d'Aubange, Belgique)

Des linéaires d'arbres seront plantés en bordure de la Route d'Ollières et de la Rue du Comte. Ces linéaires d'arbres permettront d'isoler le quartier de Mirade et ses habitations des voies automobiles principales et permettront une bonne insertion paysagère de la zone depuis ces axes.

Un linéaire d'arbre sera également créé au nord du site de projet, pour assurer la démarcation entre la rue Maurice Janetti et la contre-allée.

Ces linéaires d'arbres permettront également, de même que le parc paysager qui sera créé à l'est du site, de limiter la visibilité sur la ZA Cap-Sainte-Baume.



Exemple d'espace public ombragé et végétalisé (Village des marques de Miramas, PACA)

Les espaces publics seront également végétalisés, paysagers et ombragés. Les principaux mails piétons seront plantés d'arbres, de même que la place publique en cœur de quartier. Des espaces verts de pleine terre seront favorisés dans les espaces publics, pour favoriser les lieux de repos et respiration, tout en permettant de limiter les îlots de chaleur urbains.

L'extrémité ouest du mail principal est-ouest sera préservé entièrement en pleine terre, sous la forme d'un parc paysager et arboré. Ce véritable lieu de vie collective permettra aux habitants de profiter d'un espace vert agréable, propice à la promenade tout en permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Le nord du site de projet, est composé sur sa partie nord d'un espace vert existant entre la déviation (RD550) et le ruisseau des Fontaines. Cet espace vert, ainsi que le ruisseau et sa ripisylve, sera préservé et mis en valeur par un aménagement paysager, dans la continuité du parc paysager, de manière à créer une transition douce entre la déviation et les futurs logements.

À l'est du site de projet, concerné par un aléa inondation qui atteint localement des niveaux très fort, lié au ruissellement depuis le secteur de Pré de Foire sera conservé en un espace vert de pleine terre arboré.

De manière générale, les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle du projet seront gérées à l'échelle du site de projet. Des aménagements de gestion des eaux pluviales seront réalisés au delà de cette simple imperméabilisation nouvelle, afin d'améliorer la situation au regard des ruissellements des eaux pluviales existants. Ce secteur est du site de projet pourra être le support de ces aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales, qui pourront notamment tamponner les eaux de ruissellement vers le secteur de Mirade.

Il pourra également accueillir d'autres fonctionnalités, telles que des jardins partagés, des aires de jeux, etc., sous réserve qu'elles soient compatibles avec le niveau d'aléa.



Exemple de cœur d'îlot végétalisé s'appuyant sur une circulation piétonne (projet d'aménagement d'un écoquartier de Senlis, Hauts-de-France)

Le projet favorisera des cœurs d'îlots arborés et végétalisés, qui favoriseront également les transparences piétonnes.

Exemple de parking paysager perméable

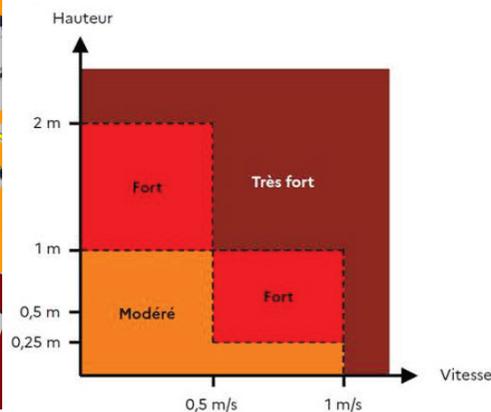
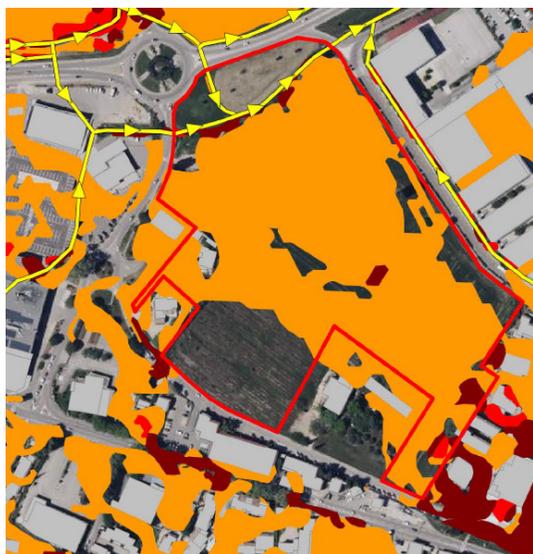


Le parking public au nord-est du site sera végétalisé, et planté a minima d'un arbre par tranche de quatre places de stationnement, a minima, pour favoriser leur ombragement. Le revêtement des places de parking sera perméable.

Prise en compte du risque inondation

Le secteur de projet de Mirade est concerné par un aléa inondation par ruissellement, qui occupe la majeure partie du secteur non bâti. Cet aléa est d'un niveau moyen sur la majeure partie du site, mais atteint localement des niveaux forts à très forts.

Carte d'aléa inondation
Bureau d'études Cerretti 2024



Conformément à l'étude inondation réalisée sur le site, par le bureau d'études Cerretti, les règles suivantes devront être respectées selon la zone d'aléa concernée, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens :

- **Les zones d'aléa fort et très fort** (rouge et rouge foncé) :

Ces zones sont inconstructibles.

- o Toute construction nouvelle y est interdite ;
- o Les aires de stationnement collectives sont interdites ;
- o Les clôtures sont autorisées sous réserve de transparence hydraulique ;
- o Les remblais sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des travaux autorisés.

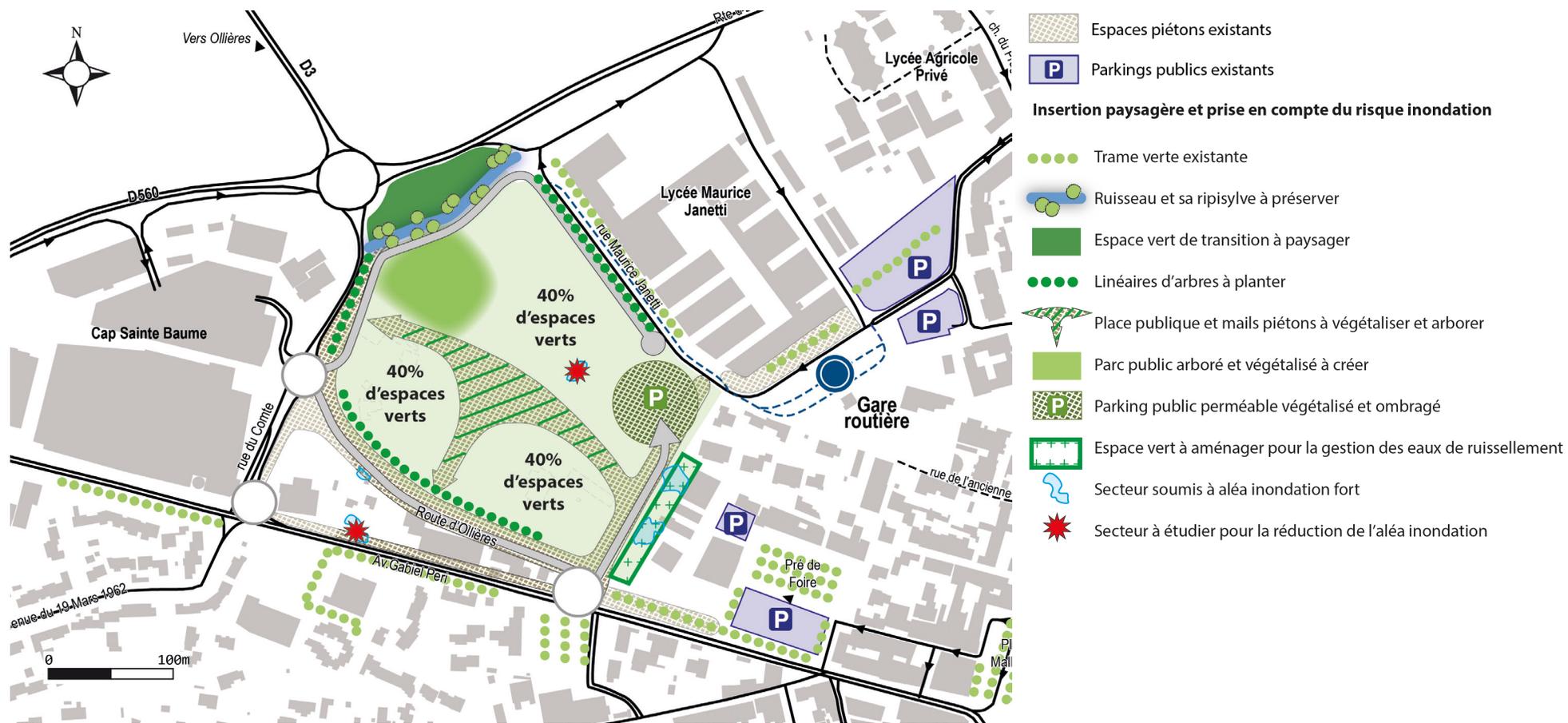
- **les zones d'aléa modéré** (orange) :

Ces zones sont constructibles avec prescriptions :

- o Le premier plancher des nouvelles constructions devra être calé a minima à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) + 20 cm ;
- o Les aires de stationnement souterraines collectives sont autorisées à condition que l'ensemble des accès et des ouvertures soient calés à PHE + 50 cm ;
- o Les clôtures sont autorisées sous réserve de transparence hydraulique ;
- o Les remblais sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des travaux autorisés ;
- o Les aires de stationnement collectives sont autorisées à condition de prévoir un dispositif anti-empotement des véhicules adapté et que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte.

Des renouvellements des zones d'aléa fort à très fort pourront être effectués dans le cadre du projet de manière à diminuer le niveau de l'aléa, sous réserve de ne pas aggraver l'aléa dans les secteurs voisins. Ces renouvellements devront faire l'objet d'études hydrauliques démontrant ce point dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Pourront notamment être étudiés le renouvellement des secteurs urbains marqués d'une étoile rouge sur le plan si après.

Par ailleurs, l'OAP définit dans les autres chapitres des mesures d'évitement de l'aggravation de l'aléa inondation, notamment l'obligation de 40% d'espaces verts de pleine terre, la recommandation d'aménager le secteur est pour tamponner les ruissellements, l'obligation de stationnements perméables, etc.



◆ Qualité environnementale des espaces publics

Des revêtements clairs et perméables seront privilégiés sur les espaces publics. Ces revêtements, alliés à une forte végétalisation du secteur, permettront de limiter les îlots de chaleur urbains. Les arbres à feuilles caduques seront privilégiés pour favoriser un ombragement en été, et l'ensoleillement en hiver.

Des essences méditerranéennes, non invasives, peu demandeuses d'eau et d'entretien, seront privilégiées. Les espèces végétales fortement allergisantes telles que les cyprès, bouleaux, chênes, aulnes et frênes seront interdites.

De manière à limiter la consommation d'eau des plantations, des systèmes de goutte à goutte, alliés à un paillage des sols, pourront être mis en place au niveau des espaces plantés nécessitant un arrosage, jardins partagés, etc.

Un système de récupération d'eau de pluie et des eaux grises pourra être installé dans le quartier pour limiter la consommation en eau «propre» des espaces verts du quartier.

De manière à réduire la consommation en énergie du quartier, il pourra être mis en place un réseau de lampadaires intelligents alimenté par l'énergie solaire. Ceux-ci pourront par exemple s'illuminer de manière plus ou moins intense en fonction du passage ou non d'usagers sur la voie publique.

La collecte des déchets sera étudiée par rapport à la capacité du site et des points de collecte enterrés devront être mis en place.

Un bac à compost pourra être installé afin de permettre la valorisation des biodéchets des ménages du quartier et des déchets verts. Ce compost pourrait être revalorisé au sein du quartier, au niveau des espaces plantés ou jardins partagés.

La biodiversité sera favorisée sur le site de projet par la plantation de différentes strates végétales (herbacée, arbustive, arborée,...). La gestion des espaces de pleine terre se fera de manière différenciée selon les usages. Par exemple, au sein du parc, les larges espaces verts pourront être traités par une jachère fleurie, qui nécessite peu d'entretien et favorise la biodiversité.

Les murets en parpaings seront interdits au niveau des espaces publics. On leur préférera des murets en gabion, plus économiques et plus esthétiques. Ces murets permettent également une meilleure circulation de l'eau et constituent un véritable refuge naturel pour la petite faune et flore.



Exemple de muret en gabion soutenant un espace planté

◆ Principes architecturaux et énergétiques

Qualité architecturale

Le quartier de Mirade s'inscrit dans la continuité du centre ancien et des quartiers alentours, avec une hauteur limitée au R+1 (7m à l'égout) au niveau du secteur d'activités à réhabiliter entre la RD7 et la route d'Ollières, et au R+2 (9m à l'égout) sur le reste du secteur de projet. L'épannelage sera travaillé au sein du quartier et des bâtiments, de manière à éviter une uniformisation du bâti.

Dans un souci de mixité de la forme du bâti, les bâtiments au nord du secteur de projet pourront être construits sous la forme de mazes et être essentiellement à destination de logements individuels.



Mazet à 4 logements

(Exemple de Nexity pour un projet à St-Georges-de-Didonne, Charente-Maritime)

Les longs linéaires de façades seront évités, afin de favoriser les perméabilités piétonnes, et d'éviter les rues bordées de linéaires bâtis continus. Seront aussi favorisés les espaces extérieurs au sein des constructions (balcons, loggias, toits-terrasses accessibles).

Les toitures seront préférentiellement à 2 pans avec un maximum de 30% des toits de type terrasse qui seront traitées qualitativement (végétalisation, dissimulation des équipements techniques...). Les toitures terrasses non accessibles seront préférentiellement végétalisées, ou favoriseront la production d'énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque,...). Il faudra éviter la stagnation durable d'eau de pluie sur ces toitures terrasses. Cela pourra passer par l'aménagement d'une pente suffisante pour permettre une évacuation totale de ces eaux ou bien l'installation de pissettes en un point bas au ras du sol par exemple. En cas de cuves de récupération des eaux pluviales, elles devront être hermétiques au passage des insectes pour éviter la propagation de maladies vectorielles.

Les façades auront des teintes telluriques (bois, métal, tons beiges ou gris), en évitant les teintes sombres, afin de s'insérer au mieux dans l'environnement naturel du site de projet.



Exemples de teintes telluriques

Les espaces de stationnement collectifs privés seront obligatoirement souterrains, hors places visiteurs.

En cas d'impossibilité technique de réaliser des stationnements souterrains, la hauteur du bâti pourra être augmentée d'un niveau en attique sur maximum 40% de l'emprise de la construction, et dans la limite de 3m de hauteur supplémentaire, pour permettre l'intégration des stationnements dans le volume clos des constructions, en rez-de-chaussée.

En cas d'impossibilité d'implanter des stationnements en rez-de-chaussée - par exemple pour les constructions en bordure du mail central, qui accueilleront préférentiellement du commerce en rez-de-chaussée, ou les constructions accessibles uniquement aux modes doux - les stationnements inconstructibles en souterrain ou en rez-de-chaussée pourront être réalisés dans des parkings silo, qui seront autant que de possible mutualisés, et dont la hauteur sera limitée au R+2. En dehors de cette dérogation, les parkings silos sont interdits sur le secteur de projet.

L'aspect extérieur des stationnements intégrés au rez-de-chaussée des constructions sera traité avec le même soin que la façade du reste de la construction.



*Exemple de collectif avec intégration des stationnements en rez-de-chaussée
(Résidence Le Solea à Ramonville St Agne, 31)*

Les façades des parkings silos seront traitées avec une attention particulière. Les façades opaques et bétonnées seront évitées. Elles seront traitées avec des barreaudages, de manière à favoriser la perméabilité du regard et donner une impression de légèreté de la structure. Elles seront végétalisées.



*Exemple de parking silo alliant transparence des façades et végétalisation
(Parking Malacrida à Aix-en-Provence, 13)*

Qualité énergétique et environnementale

La commune se situant en zone 3 (potentiel fort de concentration de radon), il s'agira de réduire la concentration de radon dans les bâtiments. Pour cela, ils devront être construits dans un souci d'étanchéité des sols, des murs, des planchers et des passages des canalisations et comprendre des vides sanitaires avec une bonne ventilation.

Les constructions favoriseront l'utilisation de matériaux peu consommateurs d'énergie, au cours de leur cycle de vie (production, transport, installation, usage ou encore recyclage). Pourront par exemple être utilisés le béton de chanvre (matériau bio-sourcé, bon isolant thermique et acoustique), le béton en pierre ponce (roche volcanique naturellement isolante et 100% recyclable), le bois ou encore la peinture isolante.



*Bâtiments avec un revêtement en pierre ponce
(Exemple d'un projet de villa à Montauroux, Var)*

De plus, il faudra tendre à construire des bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire faire en sorte qu'ils produisent plus d'énergie (chaleur, électricité) qu'ils n'en consomment. Les bâtiments devront également être agréables à vivre, en favorisant un confort d'été et d'hiver, ainsi qu'en permettant l'accès à la lumière naturelle.

Plus globalement, il sera nécessaire de travailler :

- à un agencement bioclimatique des constructions ;
- à une sobriété énergétique des constructions ;
- à la production et utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération.

● **Un agencement bioclimatique des constructions :**

- Dès la conception du projet, une réflexion sur l'implantation des bâtiments au regard des impacts des vents dominants sera intégrée.

Les «rues canyons », c'est-à-dire des rues composées de linéaires bâtis continus seront évitées, avec la création d'ouvertures dans les fronts bâtis, afin de favoriser la ventilation naturelle du quartier et rafraîchir les cœurs d'îlots. Cependant, les façades orientées nord-ouest pourront être plus hautes et présenter moins d'ouvertures, pour permettre de protéger le cœur d'îlot du mistral.

- L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être réfléchi de manière à limiter les ombres portées en hiver, et favoriser l'ensoleillement. A l'échelle d'un îlot, cela correspond à maintenir des gabarits d'immeuble plus bas au sud-ouest pour limiter les ombres portées sur l'espace libre et les façades, tout en évitant la création d'îlots de chaleur en été.

- Les surfaces vitrées seront privilégiées sur les façades sud, afin de favoriser l'éclairage naturel des pièces, et limitées sur les façades nord. En parallèle, les pièces de vie seront favorisées au sud, et les pièces de nuit plutôt au nord. Cela permettra de limiter la consommation en énergie en réduisant l'utilisation du chauffage et de l'éclairage artificiel.

- Les logements seront obligatoirement traversants ou à double orientation, de manière à favoriser la ventilation naturelle, et de bénéficier de davantage de surface vitrée et d'éclairage naturel.

- Afin de favoriser le confort d'été, des protections solaires devront être mises en place. Seront privilégiées pour les façades sud les débords de toiture, casquettes et pour toutes les orientations les protections à lames orientables, volets, etc. Cela permettra notamment de limiter la nécessité de recourir à la climatisation, et ainsi de diminuer la consommation d'énergie du logement.

● **Une sobriété énergétique des constructions:**

- La compacité du bâti sera encouragée pour éviter les déperditions énergétiques.

- Une isolation des constructions par l'extérieur sera privilégiée, afin de limiter les ponts thermiques. Le concept de vitrage chauffant pourrait être utilisé. Il s'agit de fenêtres avec une fonction 2 en 1 car elles font également radiateurs. Plus isolantes qu'un double vitrage standard, elles permettent d'économiser entre 15% et 30% en matière de consommation énergétique par rapport à celui-ci.

- Les toitures végétalisées seront favorisées. Elles participent notamment à l'isolation acoustique et thermique, ainsi qu'à la limitation des îlots de chaleur urbains.

- Un travail sur la ventilation interne des bâtiments sera fait pour permettre une bonne distribution la chaleur.

- Les apports solaires passifs, où l'énergie est captée par les vitres installées selon l'orientation du soleil seront encouragés.

● **Production et utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération :**

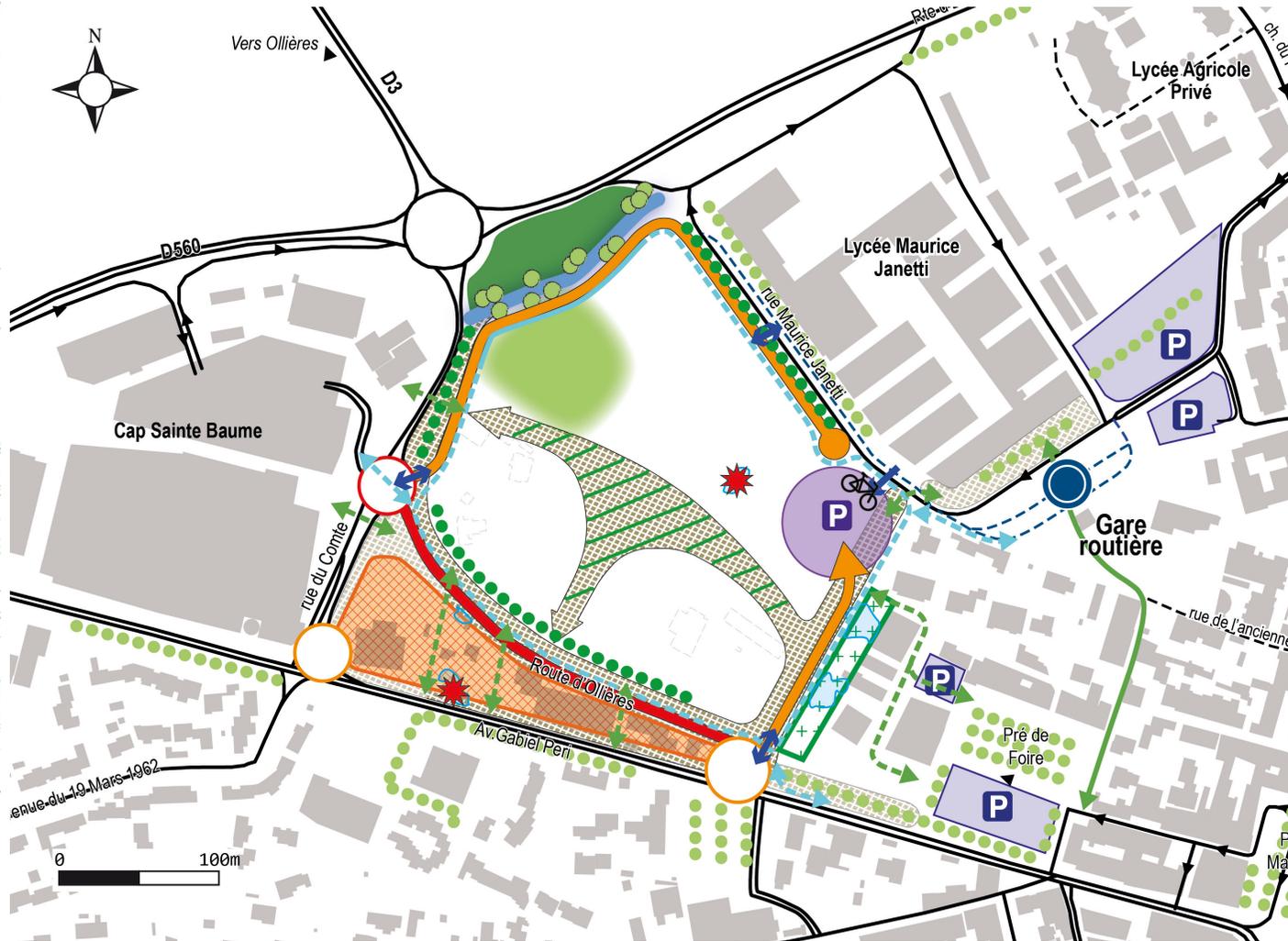
- La production et la consommation d'énergies renouvelables sera favorisée au sein du quartier. Ainsi, la mise en place de panneaux solaires thermiques (pour capter la chaleur pour le chauffage et l'alimentation en eau chaude des bâtiments) ou photovoltaïque (pour la création d'électricité) en toiture, ou encore l'utilisation de pompes à chaleur afin de produire et de consommer des énergies renouvelables est recommandée dans les futures constructions.

- D'une température d'environ 25°C, les eaux grises (eaux usées domestiques faiblement polluées qui proviennent des douches, vaisselle et de la lessive), ont un fort potentiel énergétique qui pourrait être exploité pour la production d'eau chaude sanitaire.

Ces eaux grises pourraient également être réutilisées, par exemple pour l'alimentation en eau des toilettes, ou après traitement, pour l'arrosage des espaces verts, nettoyage des espaces extérieurs.

Les eaux pluviales constituent également une ressource intéressante. Des dispositifs de rétentions des eaux pluviales de toiture pourraient être mis en place en vue de la réutilisation de ces eaux pour l'arrosage, les chasses d'eau, ou après traitement, pour la lessive.

Schéma de principe de l'OAP



Organisation des espaces publics et vocations

- Espaces piétons existants
- Espaces piétons généreux à créer
- Place publique et mails piétons traversants arborés à créer
- Parc public à aménager au niveau de la zone non-aedificandi
- Secteur à réhabiliter pour de l'activité

Organisation de la desserte et stationnements automobiles

- Giratoire Cap Ste Baume à agrandir
- Carrefours à réaménager préférentiellement sous forme de giratoires
- Accès à double-sens à créer rue Maurice Janetti, Route d'Ollières et giratoire Cap Ste Baume, entrée sens-unique sur le parking public
- Voie à réaménager à double sens
- Voies de desserte interne à créer :
- au nord et à l'ouest, contre-allée double-sens
- à l'est, voie de desserte du parking public à double sens
- Parkings publics existants
- Parking public à créer dont places équipées de bornes de recharge

Organisation des cheminements et stationnements doux

- Traversées piétonnes existantes
- Traversées piétonnes à créer
- Piste cyclable existante
- Piste cyclable périphérique à créer
- Traversées cyclables à aménager
- Espace de stationnements vélos à créer

Insertion paysagère et prise en compte du risque inondation

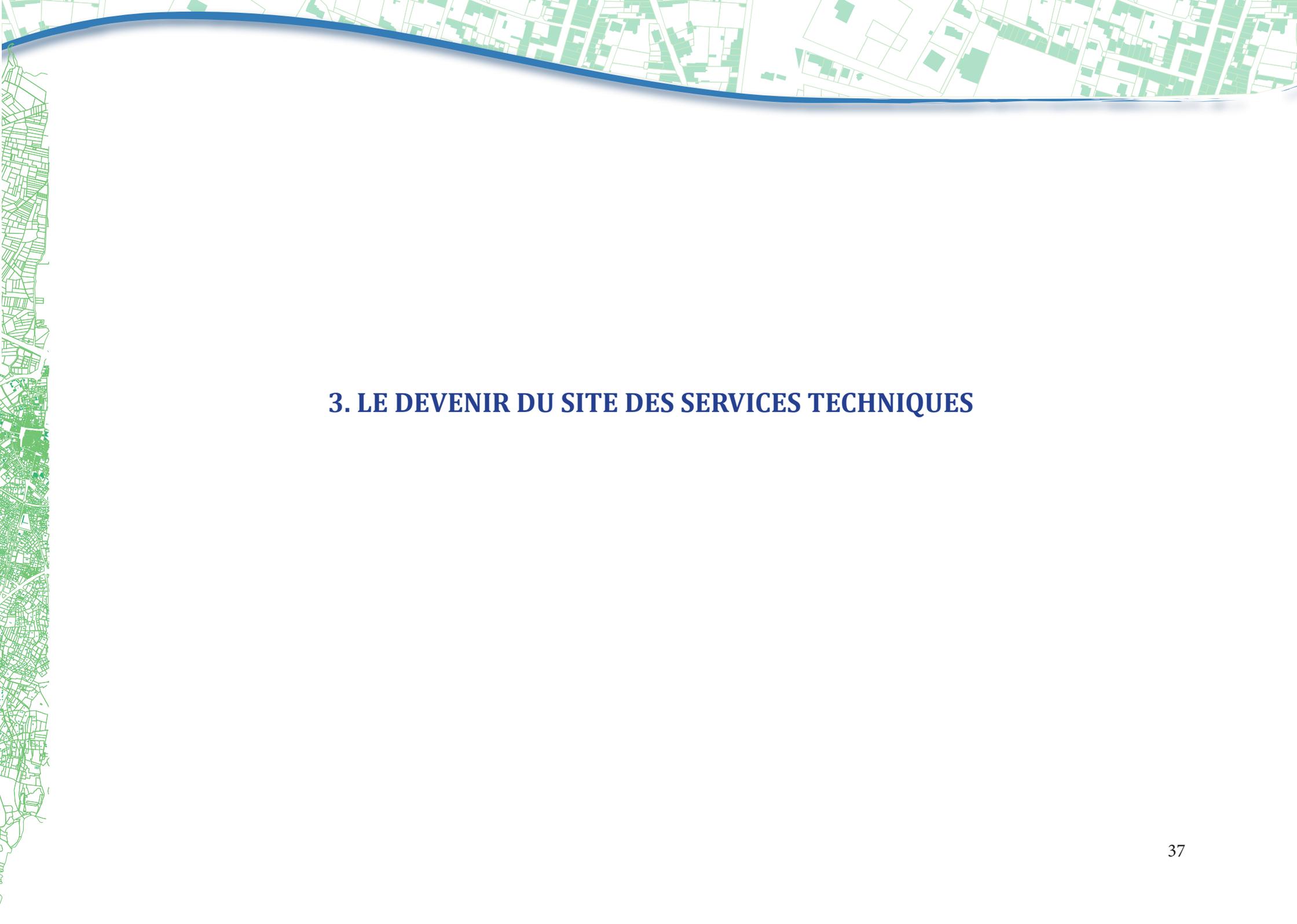
- Trame verte existante
- Ruisseau et sa ripisylve à préserver
- Espace vert de transition à paysager
- Linéaires d'arbres à planter
- Espace vert à aménager pour la gestion des eaux de ruissellement
- Secteur soumis à aléa inondation fort
- Secteur à étudier pour la réduction de l'aléa inondation

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

- Vocation du site : mixte (logements, commerces et bureaux, équipements), 40% de logements sociaux
- Aménagement : Des îlots bâtis organisés autour de deux mails piétons et une place centrale. Espace de stationnement public au nord-est et parc au nord-ouest.
- Desserte : Création de nouveaux accès au sud-est route d'Ollières et au nord sur la rue Maurice Janetti, agrandissement du giratoire existant de Cap-Sainte-Baume. Réaménagement des carrefours RD7/route d'Ollières et RD7/rue du Comte. Passage à double-sens de la route d'Ollières et création d'une contre allée périphérique double-sens. Création d'une piste cyclable périphérique. Maillage piéton organisé autour de deux mails principaux ouest-est et nord-sud.
- Architecture : bâti en R+1 sur le secteur à réhabiliter, en R+2 sur le reste du secteur, épannelage varié, ruptures dans les linéaires de façade, toitures principalement deux pans.
- Paysage : Plantation de linéaires d'arbres en périphérie du site de projet, aménagement d'un parc au nord-ouest, espace de stationnement public et espaces piétons végétalisés et arborés.
- Performance énergétique : Favoriser une approche bioclimatique, sobriété énergétique, production d'énergie renouvelable
- Patrimoine : valorisation du cône de vue sur la basilique au niveau du mail est-ouest

En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :

- Le classement du site en secteurs UBa1 mixte (logements, petites activités et équipements publics) et UBa2 activités pour le secteur à réhabiliter
- Un Coefficient d'Emprise au Sol de 25% maximum dans le secteur UBa1, NR dans le secteur UBa2
- Une hauteur maximale des constructions de 7m à l'égout pour le secteur à réhabiliter, et 9m à l'égout pour le reste du secteur de projet
- Un Coefficient d'espaces verts de 40% minimum dans le secteur UBa1
- Maintenir des emplacements réservés pour l'aménagement d'un parking et la création d'une liaison Route d'Ollières - rue Maurice Janetti.
- Projet Urbain Partenarial (PUP) pour financer les équipements publics nécessaires au fonctionnement du nouveau quartier

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, rendered in a light green color. The map shows a dense network of streets and building footprints, with some areas highlighted in a slightly darker shade of green. The map is partially cut off by the top and left edges of the page.

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 (CCSB-MA), 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

1. 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.



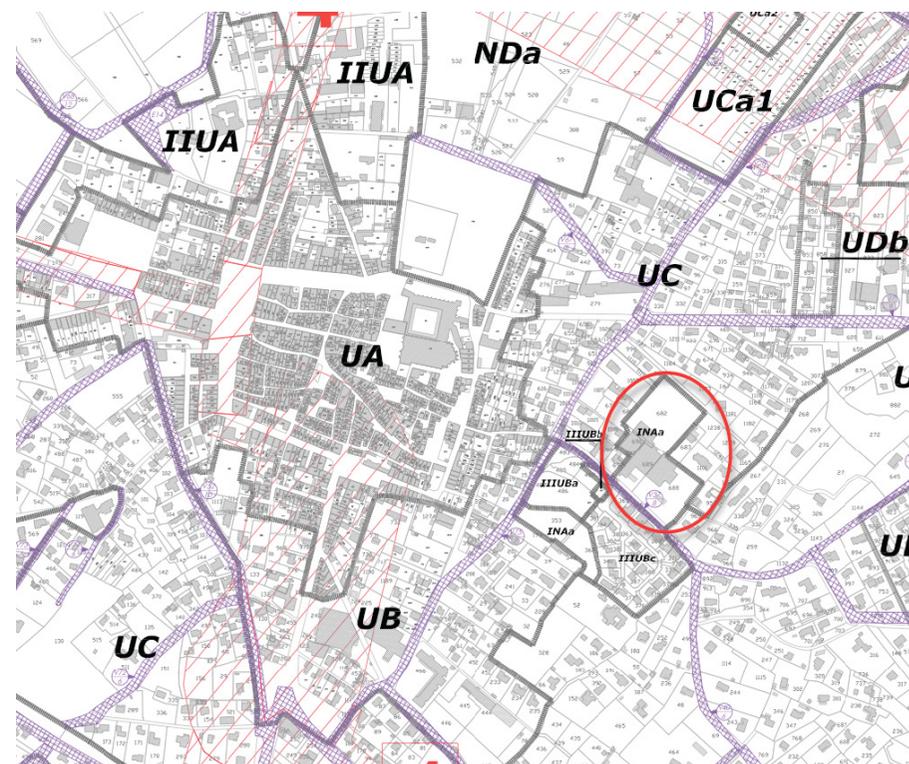
II. L'héritage réglementaire

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.



3. OPTIMISER LES DENTS CREUSES

1. 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.

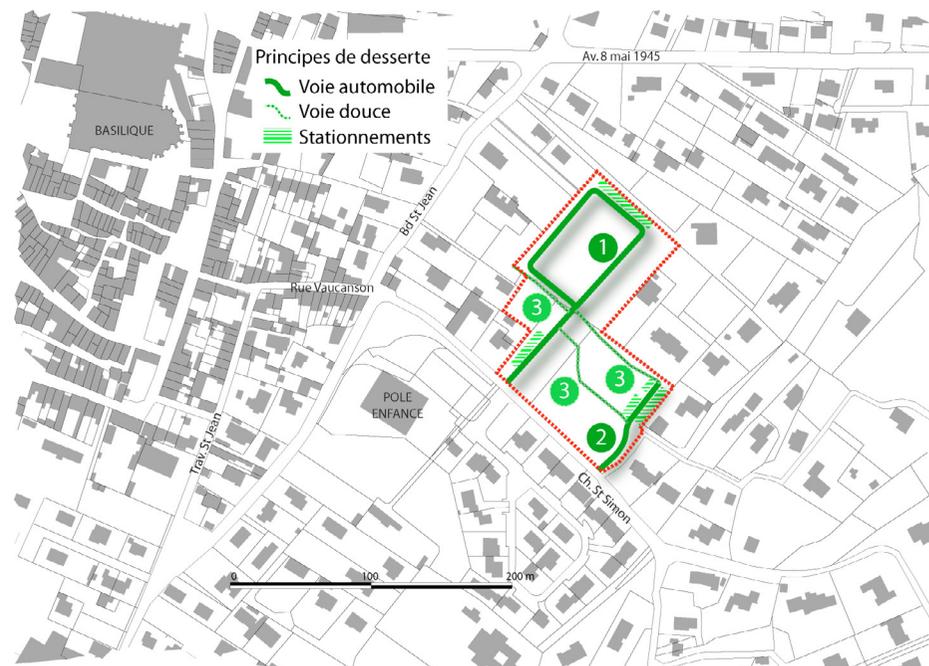
Un premier axe sur l'aile Ouest (1), profonde de 145 mètres, desservira sous forme de bouclage les îlots Nord.

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.



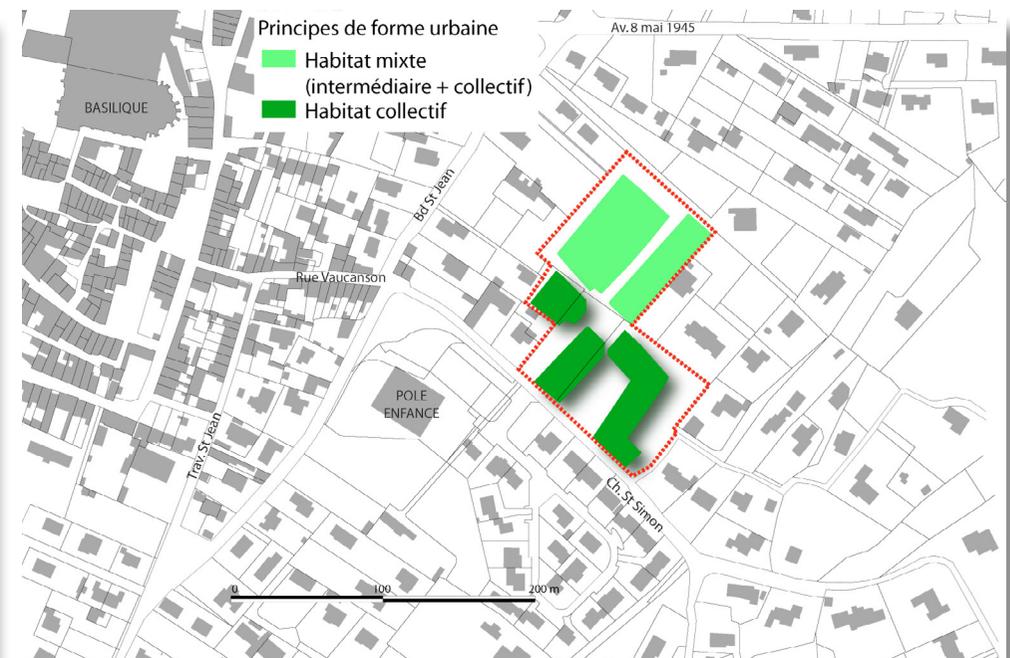
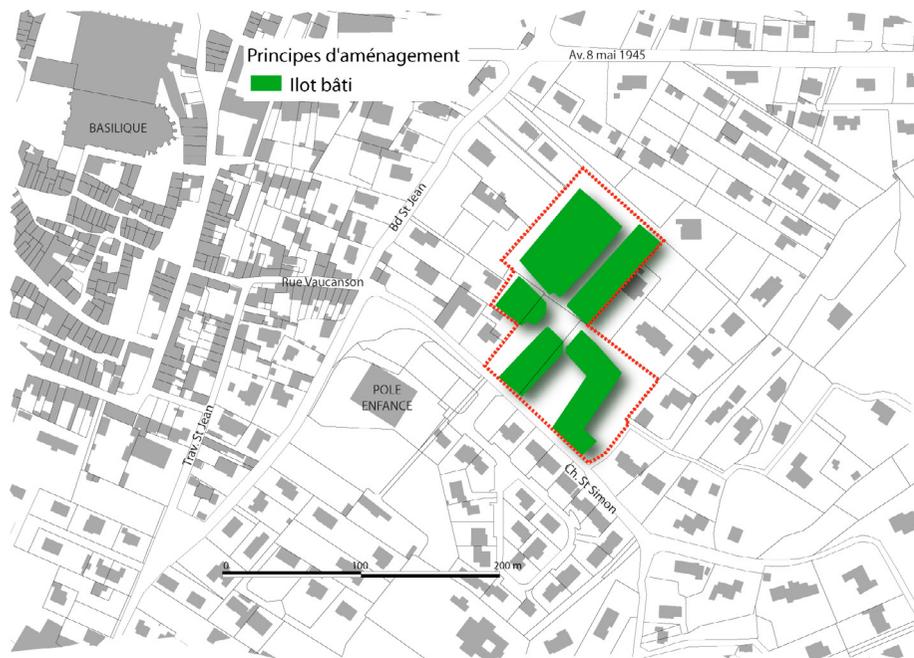
◆ *Principes de vocation par îlots et de morphologie urbaine*

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.

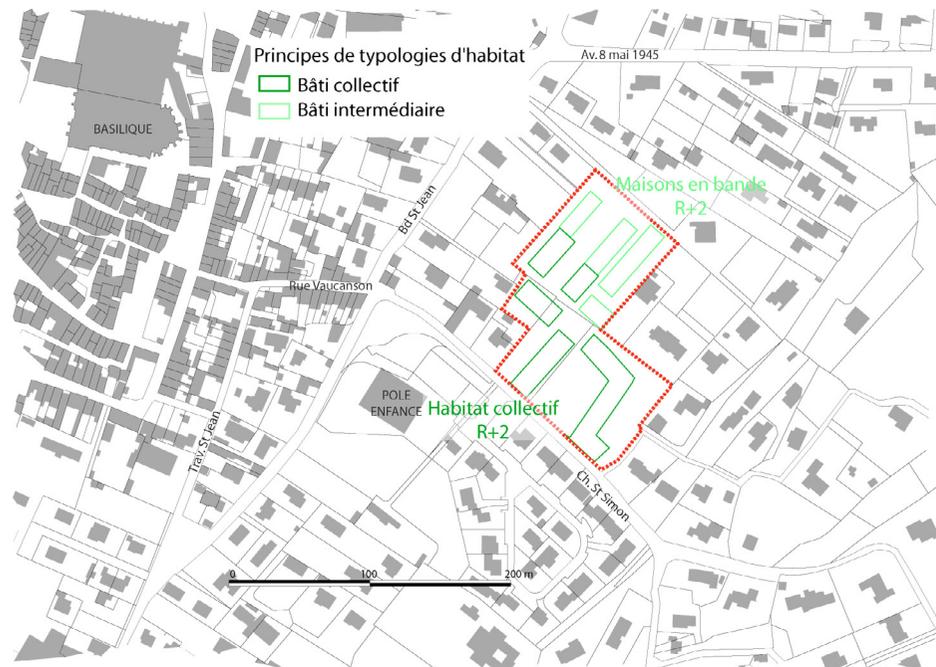
L'habitat collectif s'organisera sous la forme d'un ensemble bâti découpé en trois segments, proposant des expositions des logements variées. Cet ensemble s'élèvera également sur trois niveaux (R+2) et inclura des variations volumétriques, évitant l'image de « bloc bâti » parfois généré par les logements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

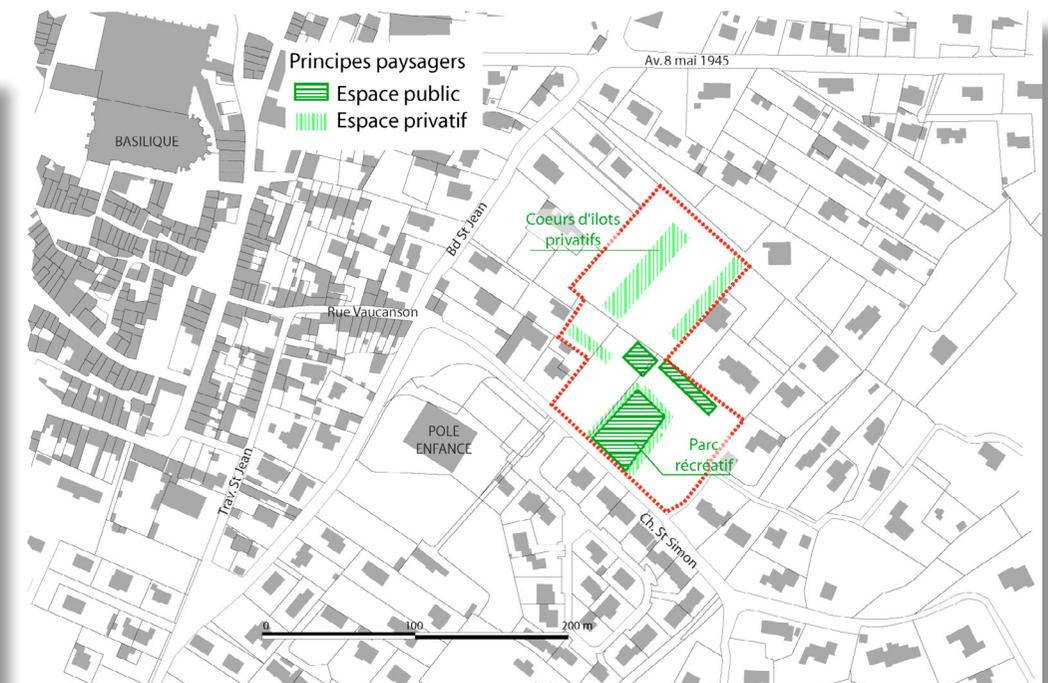
Par ailleurs, le projet devra répondre à des objectifs de maîtrise de consommations d'énergies (isolation performante), de recours aux énergies renouvelables (solaire, géothermie), de gestion de la ressource en eau (systèmes de récupération des eaux de pluie, parkings perméables) et d'insertion dans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

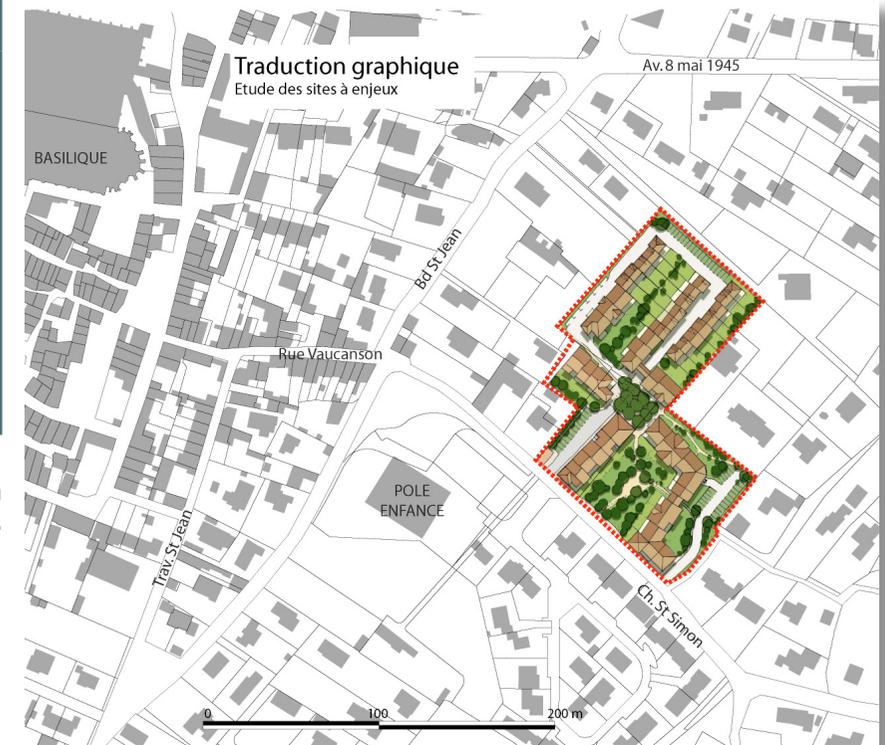
Dans les espaces publics, les essences végétales locales seront privilégiées, afin de limiter les consommations en eau et faciliter leur entretien.



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.

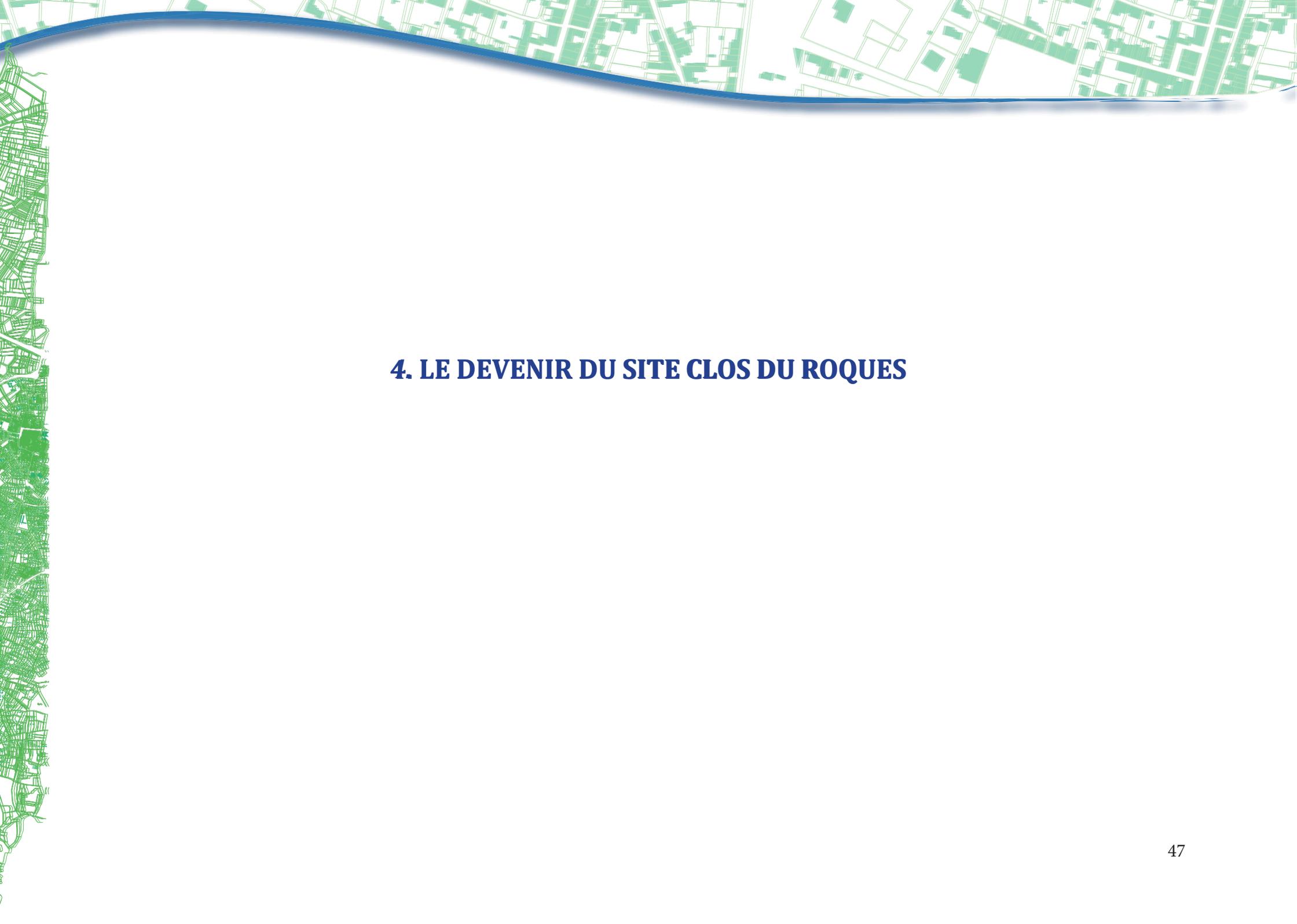
Un autre objectif poursuivi par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est le développement d'une offre en habitat, aujourd'hui déficitaire sur la commune : les logements locatifs, notamment sociaux. La situation de crise économique et de rareté du foncier sont à l'origine de l'évolution 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

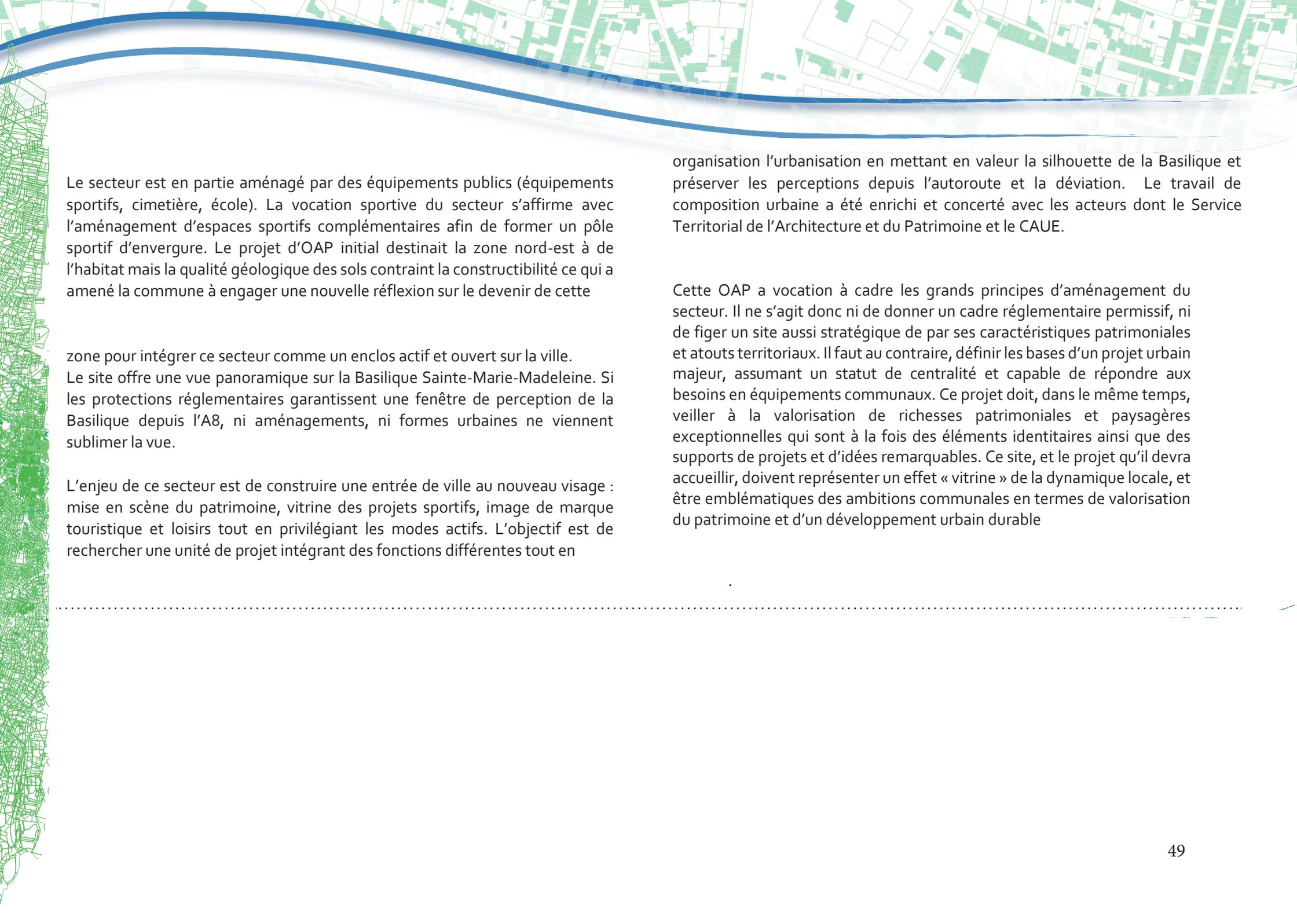
ACTUALISATION DE L'OAP : PRÉAMBULE

La présente modification vise à adapter l'OAP en intégrant l'évolution des besoins de la commune en particulier l'urgence d'étendre le cimetière sur une emprise de 6 100 m², le changement de vocation d'une partie du secteur en intégrant les contraintes techniques de constructibilité.

Le contexte et enjeux du site

Le site du Clos de Roques se situe en première couronne du centre-ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Situé à moins de 10 min à pied du centre-ville, le site est l'un des derniers tènements foncier libre d'envergure à proximité du centre et en maîtrise foncière publique. Ce site constitue une entrée de ville majeure de la commune. 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. Il joue un rôle d'interface avec le centre-ville. Ce caractère semi-urbain est marqué par une gradation de l'urbanisation du nord au sud. La voirie participe également à la dimension transitoire du secteur de par le caractère très routier de la rue jusqu'au rétrécissement au niveau du cimetière. Une cohérence entre ces séquences est à trouver pour caractériser l'entrée de ville. En tant qu'entrée de ville, ce secteur a vocation à devenir une vitrine pour la commune et de ce fait d'être porteur de l'image de Saint-Maximin-La-Sainte-Beaume.





Le secteur est en partie aménagé par des équipements publics (équipements sportifs, cimetière, école). La vocation sportive du secteur s'affirme avec l'aménagement d'espaces sportifs complémentaires afin de former un pôle sportif d'envergure. Le projet d'OAP initial destinait la zone nord-est à de l'habitat mais la qualité géologique des sols contraint la constructibilité ce qui a amené la commune à engager une nouvelle réflexion sur le devenir de cette

zone pour intégrer ce secteur comme un enclos actif et ouvert sur la ville.

Le site offre une vue panoramique sur la Basilique Sainte-Marie-Madeleine. 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.

L'enjeu de ce secteur est de construire une entrée de ville au nouveau visage : mise en scène du patrimoine, vitrine des projets sportifs, image de marque touristique et loisirs tout en privilégiant les modes actifs. L'objectif est de rechercher une unité de projet intégrant des fonctions différentes tout en

organisation l'urbanisation en mettant en valeur la silhouette de la Basilique et préserver les perceptions depuis l'autoroute et la déviation. Le travail de composition urbaine a été enrichi et concerté avec les acteurs dont le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et le CAUE.

Cette OAP a vocation à cadre les grands principes d'aménagement du secteur. Il ne s'agit donc ni de donner un cadre réglementaire permissif, ni de figer un site aussi stratégique de par 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 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 termes de valorisation du patrimoine et d'un développement urbain durable

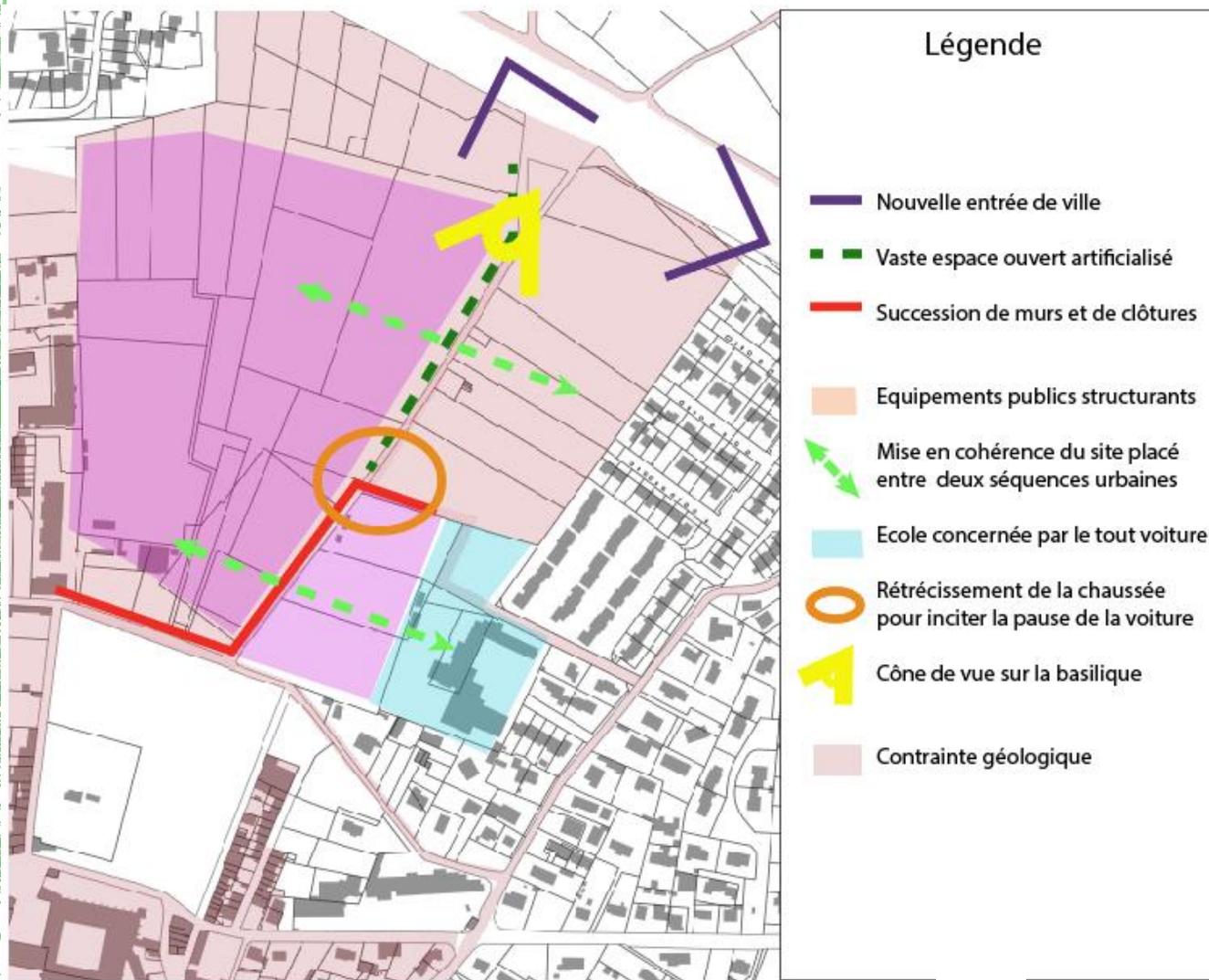


Schéma de synthèse des enjeux du secteur OAP

OAP : PRESCRIPTIONS, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATION

Programmation, vocation

La vocation équipement public du secteur du Clos de Roque sera conforté avec l'aménagement de l'extension du cimetière sur une surface de 6100 m² environ en continuité de l'existant. En entrée de ville, la zone Est sera dédiée à accueillir des équipements publics et de loisirs.

Trame viaire, stationnement doux

La desserte du secteur s'effectue par la trame viaire existante. La rue du stade marque l'entrée de ville. Son aménagement pourrait évoluer vers un vocabulaire moins routier en intégrant du végétal notamment. L'accès au secteur Est sera réalisé par la rue du stade, aucune voie interne ne sera créée.



Illustration / voie de transition entre le rural et l'urbain

Dans le cadre du projet, la rue de l'école sera déviée au nord de l'extension du cimetière sur une portion. Elle sera calibrée en voie en double sens et aménagée de trottoirs aux normes PMR. Le dévoiement de cette rue permet de réorganiser le stationnement de l'école et d'aménager un parvis devant l'école pour la mise en sécurité des piétons.

Pour répondre à l'objectif de développer les modes doux et donc de donner plus de place aux piétons dans les circulations internes et vers le centre-ville, le maillage piéton sera complété sur le secteur Clos de Roque par la création de cheminements doux sous la forme de mails, chemins par exemple. Un réseau de cheminements doux/mails piétons sera aménagé au sein de la zone Est pour desservir les différents aménagements. Cet îlot sera sans voitures. Des connexions avec les quartiers alentours et vers le centre-ville pourront être aménagées.

Le projet prévoit la mutualisation des stationnements sur le secteur Clos de Roque. Pour illustrer, les stationnements des infrastructures sportives pourront aussi être à usage du cimetière, de l'école, de la zone équipements/loisirs/tourisme.

Composition urbaine et architecturale

L'extension du cimetière sera réalisée en continuité de l'existant sous la forme d'un cimetière paysager. Il sera implanté en retrait de la voie existante. La clôture pourrait être ajourée afin de permettre des perméabilités visuelles. Les constructions auront des volumes simples, une unité architecturale sera recherchée au sein du cimetière et en cohérence avec le cimetière existant.



Illustration / équipement technique de cimetière qualitatif

L'extension du cimetière sera réalisée en continuité de l'existant sous la forme d'un cimetière paysager. Il sera implanté en retrait de la voie existante. La clôture pourrait être ajourée afin de permettre des perméabilités visuelles. Les constructions auront des volumes simples, une unité architecturale sera recherchée au sein du cimetière et en cohérence avec le cimetière existant. La zone Est sera organisée sous la forme d'un parc urbain dans lequel sont disséminés et insérés les constructions nécessaires aux activités de loisirs et équipements publics. Le bâti aura une hauteur maximale en R+1 afin de tenir compte des caractéristiques géologique des sols. Sur la zone « Parc », les constructions seront implantées dans ce parc urbain comme des objets dialoguant avec des éléments végétaux, l'implantation géométrique est à proscrire. Le traitement sera particulièrement qualitatif sur la façade nord, comme vitrine, de l'entrée de ville. Une unité architecturale sera recherchée, l'architecture contemporaine n'est pas exclue. Au niveau de l'école, un jardin pédagogique sera aménagé en lisière de la zone habitée afin de créer un espace de vie de quartier. L'espace dédié aux équipements publics de quartier accueillera également des équipements publics de loisirs, récréatifs de type pump track et city bike et une aire de jeux pour enfants.



Illustration / cimetière paysager



Illustration / espace multifonctionnel contemporain et inséré par le végétal

Composition paysagère

Le végétal tient une place prépondérante dans le projet du Clos de Roque. La dimension végétale sera envisagée comme un levier pour inscrire le site dans son territoire et d'apaiser les ambiances tout en veillant à garder de la transparence dans les perspectives.

Le végétal aura une place importante dans le parc urbain, il sera créateur d'espaces variés pour animer le parc et créer un parcours de déambulation. Le végétal illustrera la richesse du territoire notamment avec la plantation de vignes en entrée de ville par exemple. Il s'agira de créer des séquences végétales en lien avec les activités futures (par exemple : parcours pédagogique œnologique, jardin des senteurs provençales, espace de détente, etc.).



Illustration / espace public végétal



Illustration / espace végétal de type « garrigue »

L'extension du cimetière sera traitée sous la forme d'un cimetière paysager. Le végétal, là encore, sera la composante de l'aménagement. Le végétal permettra de délimiter les différents espaces fonctionnels du cimetière dans une ambiance de quiétude.



Illustration / cheminement dans un cimetière paysager



La typologie des espaces plantés pourrait être la suivante :

- Strate herbacée :
 - Surface perméable des stationnements
 - Espaces ouverts de type prairie
- Les 3 strates :
 - Interfaces végétales en lien avec les espaces de stationnement
 - Interfaces végétales en lien avec les bassins de rétention

Un plan paysager est recommandé pour garantir la composition végétale du projet.

Une gradation de hauteur de la végétation sera mise en place à travers la plantation de différentes strates végétale : strate herbeuse de type prairie, strate arbustive (garrigue, vigne, cystes, lavandes, etc.), strate arborée (arbres disséminés de hauteur moyenne pour ne pas masquer les perspectives). La notion de gradient de transition nature vers l'urbain (de la déviation au centre-urbain) sera recherché à travers les choix de végétaux.

Strate arborée

- Fraxinus ornus (Frêne à fleur)
- Acer monspessulanum (Erable de Montpellier)
- Prunus dulcis (Amandier)
- Quercus ilex (Chêne vert)
- Populus alba (Peuplier blanc)
- Populus nigra (Peuplier noir)
- Celtis australis (Micocoulier)

Strate arbustive

- Pistacia lentiscus (Pistachier lentisque)
- Viburnum tinus (Viorne thym)
- Myrtus communis (Myrte commun)
- Amelanchier ovalis (Amélanchier)
- Vitis vinifera (Vigne)

Strate herbacée

- Lavandula angustifolia (Lavande à feuilles étroites)
- Cistus albidus (Ciste blanc)
- Centhrantus ruber (Valériane)
- Euphorbia cyparissias (Euphorbe Petit-Cyprès)

Illustration / liste non exhaustive des essences locales

Commune de Saint-Maximin-La-Sainte-Beaume

OAP secteur CLOS DE ROQUE



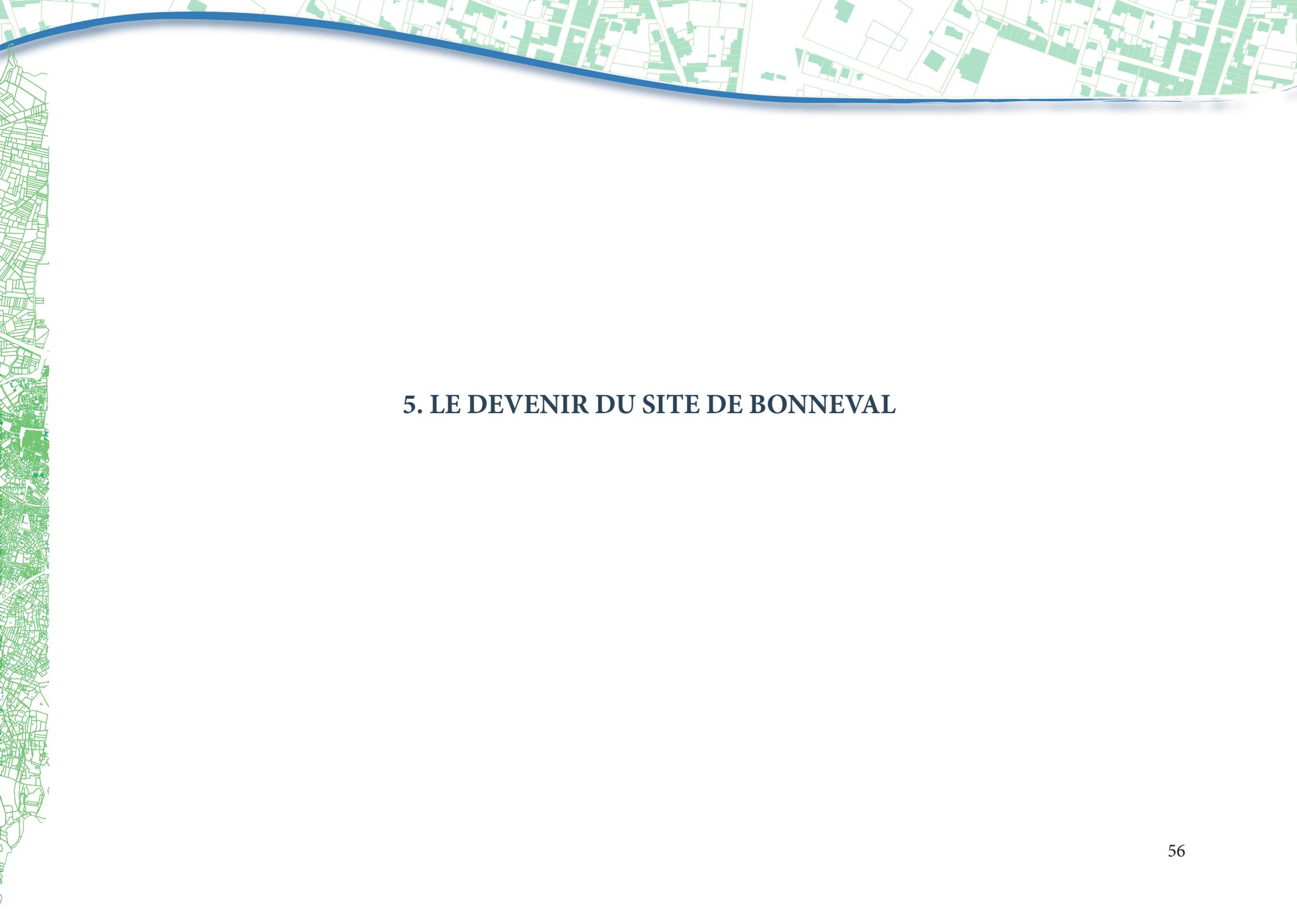
 Périmètre d'application de l'OAP

Déplacement

-  Voie structurante d'entrée de ville à réaménager
-  Voie en double sens à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Aire de stationnement et parvis à requalifier

Composition urbaine et paysagère

-  «Le Parc», secteur à vocation équipement, loisirs où le végétal domine
-  Extension du cimetière
-  Jardin pédagogique
-  Equipements publics de loisirs et récréatifs
-  Aire de jeux pour enfants
-  Pump track et city bike
-  Equipements sportifs de type stade
-  Bassin de rétention végétalisé
-  R+1 Hauteur des constructions maximale
-  Cône de vue de la Basique à préserver, zone non aedificandi

A decorative graphic element consisting of a map of the town of Bonneval, rendered in green lines and fills. The map is positioned in the top-left and top-right corners of the page, with a blue wavy line separating it from the main white content area.

5. LE DEVENIR DU SITE DE BONNEVAL

1. UN SECTEUR STRATÉGIQUE

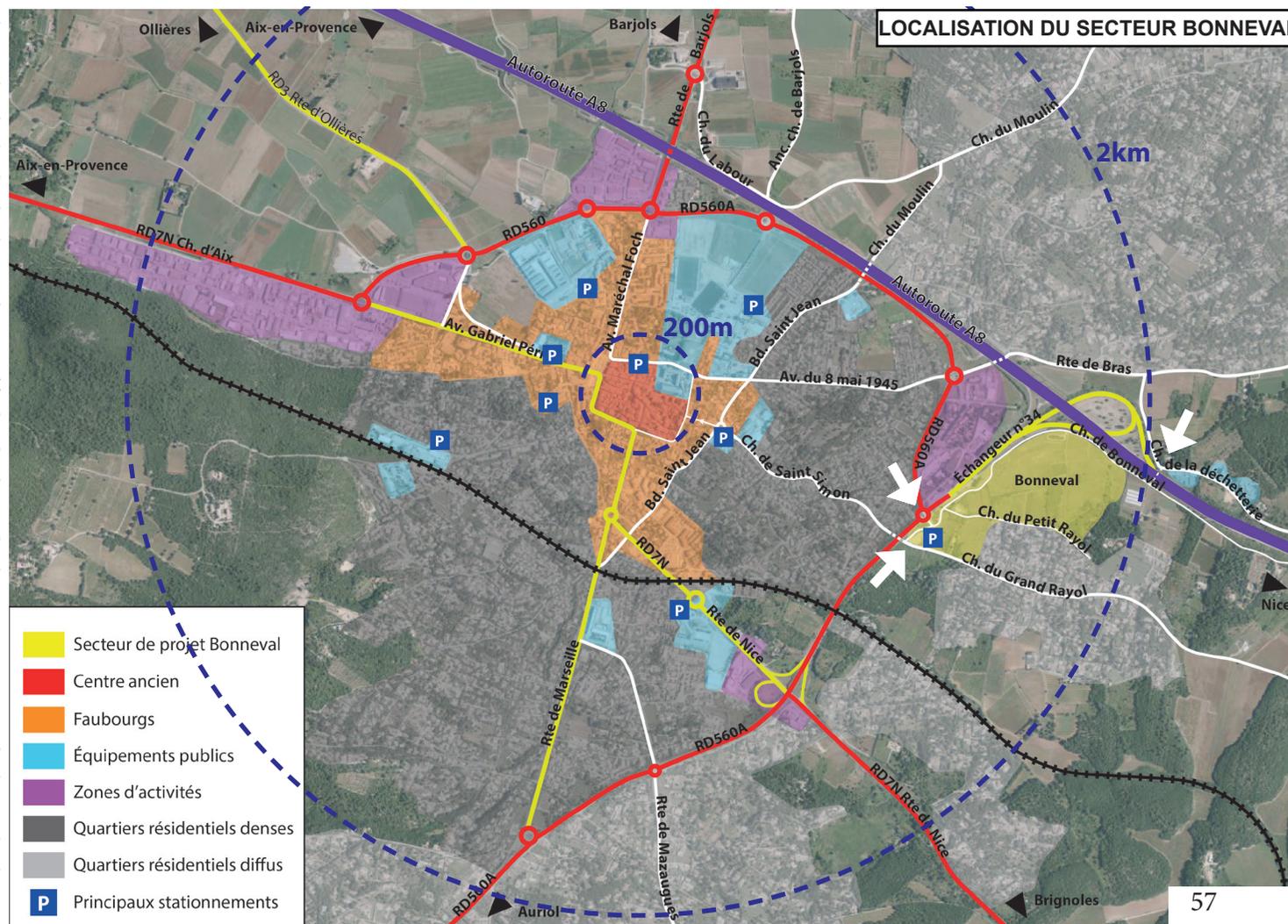
I. Localisation et présentation

Le site de Bonneval constitue l'entrée de ville Est de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume. Ce site représente une emprise non bâtie de 20,5 hectares. Il est aujourd'hui principalement occupé par des friches agricoles, et au sud-ouest par un parking de covoiturage.

Il est idéalement situé, à l'angle de l'échangeur autoroutier n°34 de l'autoroute A8, qui relie Nice en 1h30, et Aix-en-Provence en 30 minutes. Il est accessible depuis un giratoire, à l'intersection de la déviation de contournement du centre-ville de Saint-Maximin et de la départementale D560, axe principal nord-sud de la commune. Ce positionnement lui confère une bonne accessibilité depuis les communes alentour.

Situé à moins de 1,1km du centre-ville, il est également facilement accessible par voie piétonne depuis celui-ci, via les chemins Saint-Simon et du Grand Rayol, aménagés pour les piétons. Le Chemin du Grand Rayol passe sous la RD560A, permettant ainsi une traversée piétonne sécurisée, et dessert le site sur sa partie sud.

La zone de projet se situe entre la ville centre, à l'ouest, et un quartier résidentiel au sud, en continuité d'une zone agricole à l'est où sont notamment situées les serres du lycée agricole de la commune, et en limite d'une zone agricole au sud-ouest. Elle est bordée au nord par l'autoroute A8, depuis laquelle elle constituera la vitrine d'entrée de ville de la commune.



II. Potentiel d'évolution

Le site de Bonneval constitue un secteur stratégique pour la réalisation d'un projet mixte d'activités, logements et équipements publics, de par sa desserte optimale, sa maîtrise foncière et l'absence de contraintes environnementales.

◆ De par la desserte optimale :

Le secteur de projet de Bonneval est situé en entrée de ville Est de la commune, à l'angle de l'échangeur autoroutier n°34 de l'autoroute A8. Il est accessible directement par le giratoire entre la bretelle de l'échangeur et la RD560A, déviation de contournement du centre-ville de Saint-Maximin, qui relie la RD7 à l'Ouest et se prolonge au Sud vers les communes de Nans-les-Pins et Saint-Zacharie. Il est donc très facilement accessible en voiture depuis le centre-ville de Saint-Maximin, comme depuis les communes voisines, ce qui en fait un secteur idéal pour l'implantation d'activités et équipements publics d'échelle intercommunale, qui sont générateurs de flux automobile. Ainsi, l'implantation des équipements publics en dehors du centre-ville permettra de drainer le flux automobile en dehors de ce centre très congestionné.

Déjà équipé d'un parking de covoiturage, le secteur de Bonneval pourra facilement être desservi par les transports en communs.

Le secteur est situé à 1,1km du centre-ville, et est accessible depuis celui-ci par voie piétonne via le chemin du Grand Rayol, aménagé de trottoirs, qui passe sous la RD560A.

Le secteur dispose également d'un accès secondaire traversant l'autoroute, entre le chemin de Bonneval et le chemin de la déchetterie. Cet accès, permet de rejoindre aisément la déchetterie, mais également les quartiers pavillonnaires denses en évitant d'emprunter la déviation du centre-ville, plus fréquentée.

◆ De par sa maîtrise foncière :

Le secteur de projet de Bonneval constitue une emprise foncière non bâtie de 20,5 hectares, et constitue l'une des principales réserves foncières de la commune. Ce site est par ailleurs presque entièrement maîtrisé par la commune, ce qui en fait un site idéal pour la construction d'équipements publics et services communaux.

◆ De par l'absence de contraintes majeures :

Le secteur de projet ne constitue pas un secteur à enjeux d'un point de vue écologique. Il n'est par ailleurs pas concerné par les risques naturels ou technologique, excepté par un risque radon potentiel fort, présent à l'échelle de toute la commune. Les principaux enjeux sur le secteur sont la prise en compte des nuisances sonores et de la pollution induites par la proximité de l'autoroute, de la prise en compte des contraintes hydrauliques et la préservation de quelques perspectives vers le massif de la Sainte-Baume au sud, et d'une ouverture visuelle vers la zone agricole à l'Est et Enfin, les réseaux d'eau potable, assainissement, électricité et téléphoniques sont disponibles à proximité directe du site de projet, qui sera aisément raccordable.

2. PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE PROJET

1. Philosophie d'aménagement du secteur de projet

L'objectif sur le secteur consiste en la création d'un campus de la formation professionnelle d'échelle régionale, où sont notamment projetés la relocalisation du CFA de Saint-Maximin, en vue de son extension et de sa modernisation, un nouveau CFA dédié à l'apprentissage des métiers du sport, la relocalisation du lycée agricole de Saint-Maximin, en vue de son extension et de son rapprochement des zones agricoles qu'ils exploitent, voisines du site de Bonneval, et d'autres équipements scolaires. Des équipements de sport, culturels et de loisir viendront compléter ce campus de formation professionnelle.

En sus de ce campus, le secteur accueillera quelques activités tertiaires, principalement orientées dans la recherche et développement, autres activités liées et nécessaires au fonctionnement du secteur, ainsi qu'une petite part de logements, et éventuellement d'autres équipements publics.

Le parti d'aménagement consiste en la création d'un Écoparc, qui préserve et met en valeur l'environnement naturel existant du secteur de projet.

Le piéton prend toute sa place dans ce projet d'aménagement, préservé de la circulation automobile. Les aménagements et le bâti s'insèrent au cœur d'un écrin vert parcouru de circulations douces favorisant la promenade, le sport et l'épanouissement personnel. Un parc naturel arboré en cœur de site accompagnera la principale circulation piétonne et cyclable, traversante, en cœur de site.

Les équipements scolaires, de sport et de loisir, ainsi que les logements, seront privilégiés au niveau des secteurs sud et central, faiblement impactés par les nuisances sonores liées à l'autoroute. Les secteurs les plus impactés par le bruit, au nord du site, sont inconstructibles, et supporteront les stationnements. Les secteurs moyennement impactés par les nuisances sonores pourront accueillir les établissements non sensibles, tels que les activités ou autres équipements publics.

II. Principe d'aménagement

- ◆ Une mixité fonctionnelle et sociale : principe d'insertion urbaine des différentes vocations

Le secteur de projet est destiné à l'accueil d'un projet mixte, alliant équipements publics (campus de formation professionnelle, groupe scolaire, équipements sportifs, centre de loisirs, etc.), logements et activités. Une attention particulière devra donc être portée à la limitation des conflits d'usages entre ces différentes vocations, et avec le quartier d'habitat au sud du secteur de projet.

Ainsi, le parti d'aménagement favorisera :

- L'implantation d'un campus de formation professionnelle sur la partie est et centrale du secteur de projet, qui permettrait, par exemple, de répondre aux besoins d'extension du LEAP (lycée agricole), dans la continuité de ses terrains agricoles, ainsi qu'aux besoins d'implantation et d'extension des CFA. Le regroupement de ces équipements de formation permettrait par ailleurs une mutualisation de certains équipements communs à ces entités, comme de la cantine, de l'internat.
- L'implantation des équipements publics au caractère culturel, sportif, de loisir, ou encore scolaires, qui répondront aux besoins du campus, mais également du public, de préférence sur les parties sud et sud-ouest du site de projet.



Exemple de résidence étudiants modulaire

Cette proximité avec les habitations existantes et futures apportera une plus-value aux habitants riverains, et permettra par ailleurs de créer un cœur de site apaisé et dépourvu de circulation automobile et de stationnements.

- L'implantation d'activités et services de préférence en périphérie du site, avec accès sur le chemin de Bonneval. Ce positionnement conférerait à ces constructions une desserte idéale, permettant de rejoindre l'autoroute et la déviation via le chemin de Bonneval. Il apporterait également visibilité aux activités, depuis les axes majeurs de l'autoroute et sa bretelle.

- L'implantation des futurs logements de préférence sur la partie sud-ouest du site de projet, à proximité des équipements. Au moins 40% des logements créés sur le site devront être à caractère social. Au maximal 200 logements pourront être construits sur le site de projet (hors hébergements scolaires).

Afin de limiter les conflits d'usages entre les secteurs desservis par l'automobile et les secteurs apaisés réservés aux vélos, piétons, un véritable espace de transition sera aménagé, entre ces deux secteurs. Cette transition prendra la forme d'une promenade verte, paysagère et apaisée, favorisant la promenade et le lien social. Elle s'appuiera sur les axes de ruissellement structurants sur le site de projet et la voie traversante piétonne centrale. Elle pourra notamment accueillir des aires de jeux, parcours de santé, tables de pique-nique, jardins partagés, etc.



Exemple de promenade verte paysagère

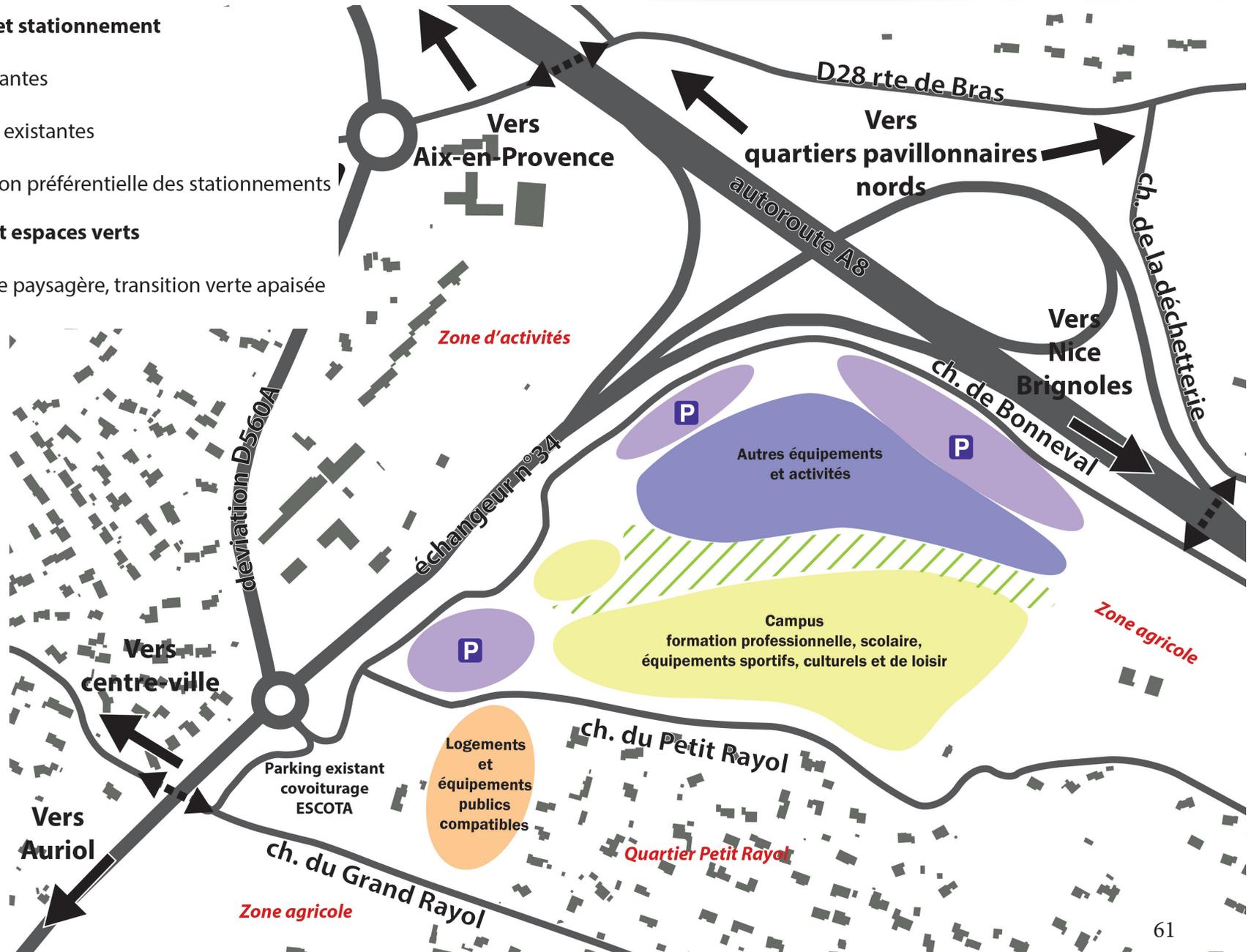
SCHÉMA DE PRINCIPE DES VOCATIONS

Desserte et stationnement

-  Voies existantes
-  Traversées existantes
-  Implantation préférentielle des stationnements

Paysage et espaces verts

-  Promenade paysagère, transition verte apaisée



◆ Principe de desserte voies et réseaux, transports en commun et stationnement :

L'accès principal au secteur de projet, accès automobile, sera réalisé à l'ouest de la zone de projet, au niveau du giratoire entre la bretelle d'autoroute et la RD560A. Il permettra d'accueillir sur le site de projet la population venant des communes voisines et des quartiers Nord et Sud de Saint-Maximin. Cet accès sera réaménagé, de manière à le sécuriser en prévision de l'augmentation du trafic liée au projet.

Le sud du site de projet est accessible depuis le chemin du Grand Rayol. Ce chemin est aménagé pour les piétons et permet de rejoindre directement le centre-ville en 15 minutes. Cette liaison douce avec le centre-ville sera à conforter en lien avec l'aménagement du site de projet. Ainsi, en lien avec le projet de logements sur la partie sud du site de projet, un trottoir de 1,5m minimum de largeur sera aménagé sur le linéaire nord du chemin du Grand Rayol dans la continuité des aménagements piétons existants d'autre part de la RD560 A. En outre, un réseau de pistes cyclables va être mis à l'étude avec le CEREMA.

La desserte automobile du site s'organisera préférentiellement à partir du chemin de Bonneval, par la première partie du chemin du Petit Rayol, ainsi que par une contre-allée du chemin du Petit Rayol à créer, afin de préserver le caractère paisible de celui-ci.

Le chemin de Bonneval, en périphérie ouest et nord du site, permettra notamment de desservir les activités futures. Il sera recalibré pour répondre au nouveau trafic induit par le projet. La chaussée devra ainsi être élargie à un minimum de 5m, pour permettre une circulation double sens de véhicules.

La première partie du chemin du Petit Rayol, aura sa chaussée élargies à 5m minimum pour permettre une circulation double sens automobile aisée, et permettre la desserte des futurs logements. Cette première partie du chemin sera bordé par un trottoir de 1,5m minimum de largeur sur au moins son linéaire sud (côté futurs logements). La deuxième partie du chemin du Petit Rayol, au droit du quartier pavillonnaire du Petit Rayol, sera préservée et permettra uniquement la desserte du quartier pavillonnaire existant.

Ainsi, afin d'assurer l'accès du personnel, l'accès PMR, le dépose-minute et l'accès pompier aux équipements publics, au sud et à l'est du site de projet, une voie sens-unique en contre-allée du chemin du Petit Rayol sera créée.

Cette contre-allée sera prolongée en périphérie est du site pour assurer un bouclage avec le chemin de Bonneval, au nord. Elle aura une largeur de chaussée de minimum 4m afin de permettre le passage des véhicules de secours.

Les voies internes des lots seront dimensionnées pour permettre le retournement des véhicules en dehors des voies de desserte principales. Elles seront maintenues autant que possible sur la partie périphérique du site, en avant des constructions, pour préserver le cœur du site, et seront évitées en bordure de l'espace vert de transition.

Les espaces de stationnements extérieurs seront situés de préférence en périphérie du site de projet, le long des voies de desserte, afin de préserver le cœur de site piéton. Ils seront paysagers, perméables et préférentiellement mutualisés. De même, les accès aux stationnements souterrains seront privilégiés en périphérie du site.

Pour répondre au besoin de stationnement des équipements publics, un grand parc de stationnements communs sera implanté en entrée de site. Il sera aménagé pour recevoir les transports en commun (navettes des scolaires et du public en provenance du centre-ville).

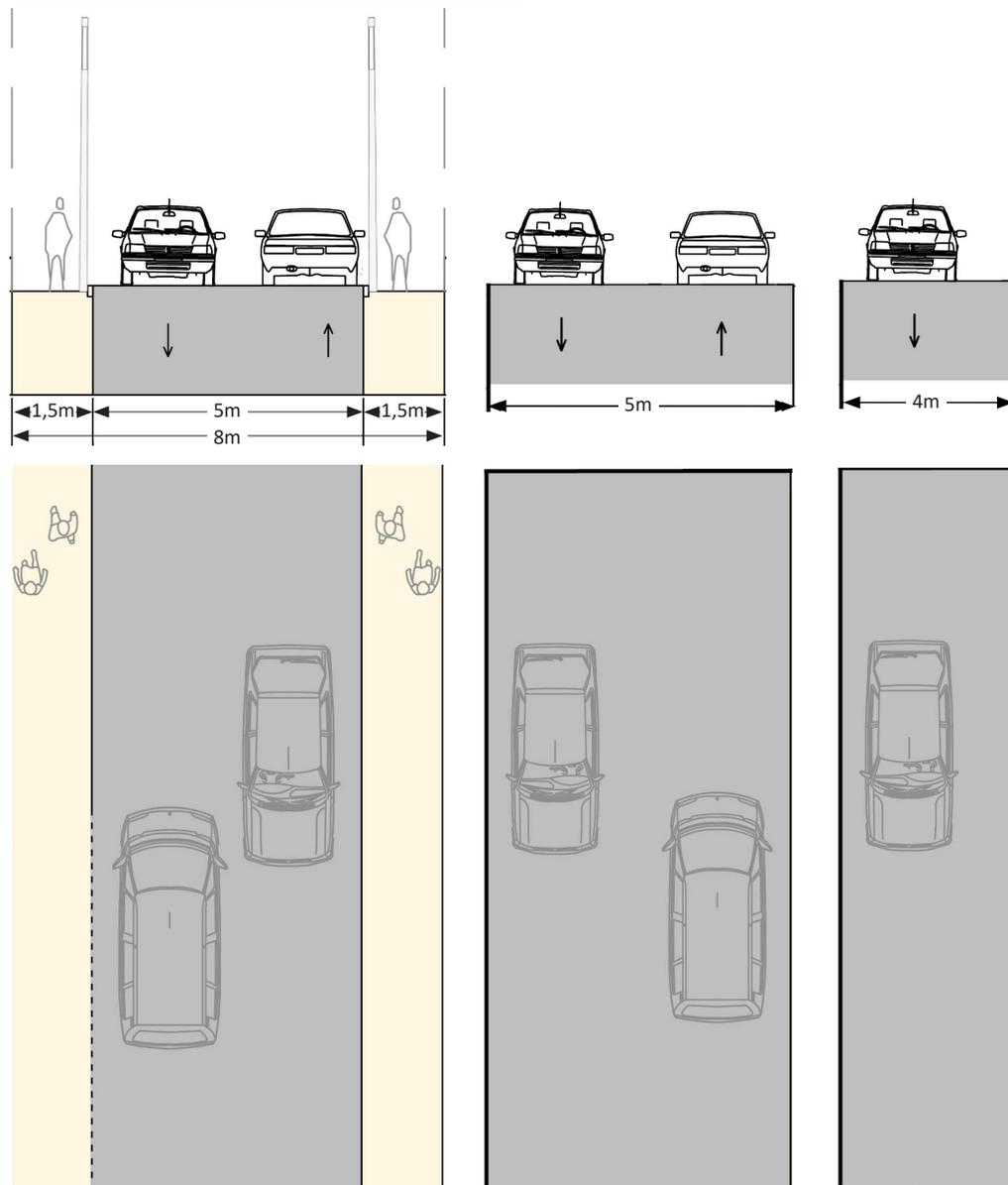
Il comportera a minima 10% de places aménagées pour permettre la recharge de véhicules électriques.

Des espaces de stationnements vélos sécurisés seront répartis régulièrement sur le site, au plus près des équipements publics et activités, afin de favoriser leur desserte par le vélo.

Le secteur sud, accueillant les équipements publics, sera quant-à-lui préservé de la circulation automobile et des stationnements. Une large promenade piétonne et vélos sera aménagée sur la partie centrale du secteur de projet. Elle s'appuiera sur les axes de ruissellement structurants du secteur de projet. Cette promenade sera d'une largeur d'a minima 4m. Des perméabilités piétonnes et vélos s'organiseront depuis cette promenade interne pour desservir les activités et équipements. D'autres perméabilités seront également aménagées depuis le chemin du Petit Rayol afin de permettre aux habitants de ce quartier d'accéder directement aux équipements à vélo et à pied.

Le site de projet sera raccordé aux réseaux eau potable, assainissement, téléphonique et électrique en attente au niveau des chemin du Petit et Grand Rayol, et devra prévoir les infrastructures nécessaires pour anticiper le déploiement de la fibre sur le secteur.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES



Chemin du Petit Rayol (1ère partie)

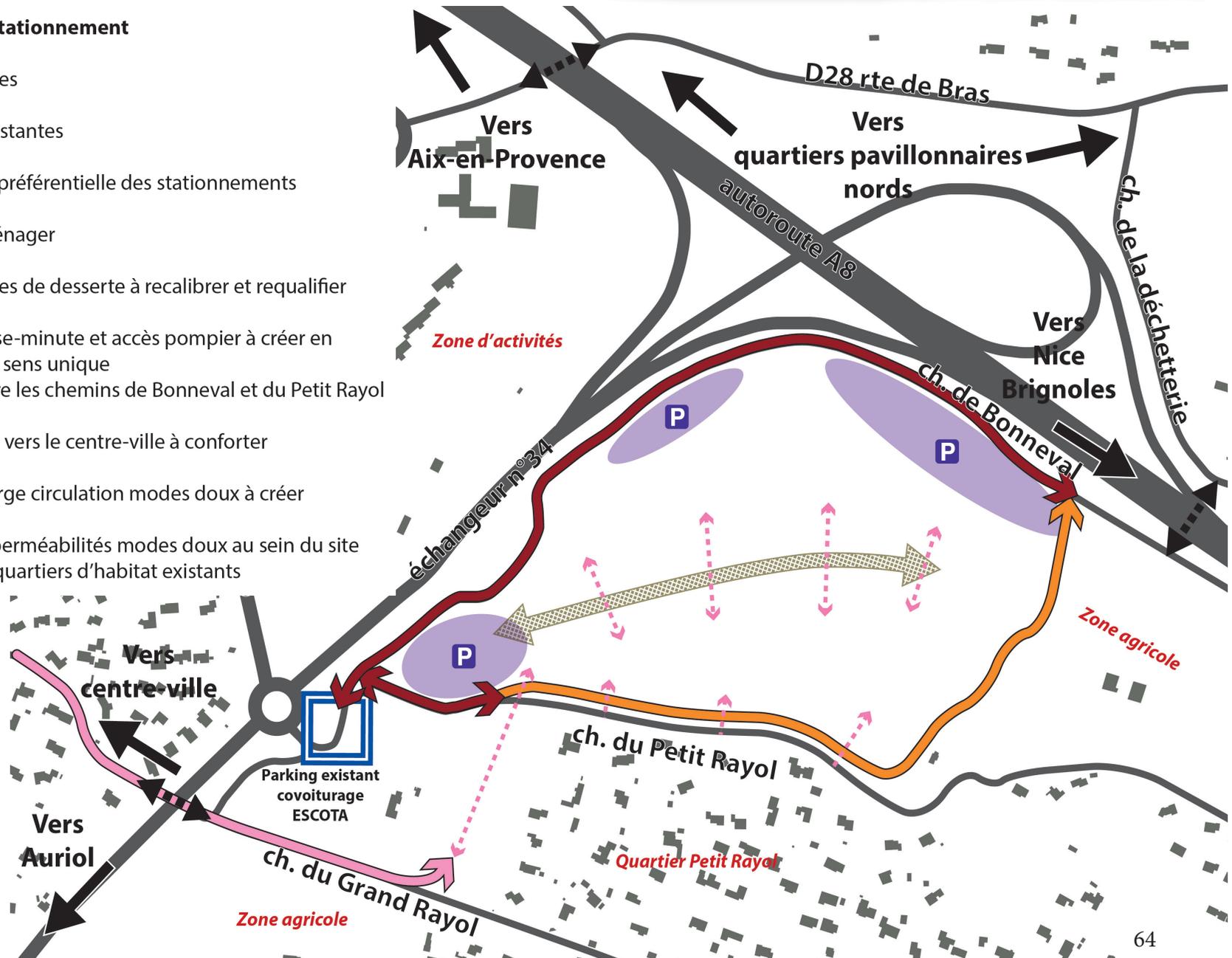
Chemin de Bonneval

Contre-allée

SCHÉMA DE PRINCIPE DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

Desserte et stationnement

-  Voies existantes
-  Traversées existantes
-  Implantation préférentielle des stationnements
-  Accès à réaménager
-  Voies existantes de desserte à recalibrer et requalifier
-  Voie de dépose-minute et accès pompier à créer en contre-allée à sens unique
Bouclage entre les chemins de Bonneval et du Petit Rayol
-  Liaison douce vers le centre-ville à conforter
-  Principe de large circulation modes doux à créer
-  Favoriser les perméabilités modes doux au sein du site et depuis les quartiers d'habitat existants



◆ Insertion paysagère

Le site de projet est situé en entrée de ville Est de la commune de Saint-Maximin, en bordure de l'autoroute A8. Une attention particulière est donc à porter à l'interface entre le site de projet et cet axe, en favorisant l'intégration paysagère du site tout en prenant en compte les nuisances, notamment sonores, générées par l'autoroute.

L'interface entre l'autoroute et le site sera donc végétalisée, avec la plantation d'arbres à haute tige, favorisant l'intégration du site depuis l'autoroute, et permettant de réduire la perception visuelle de l'autoroute depuis l'intérieur du site. Le recul du bâti par rapport à cet axe permettra également une réduction des nuisances sonores. Des stationnements pourront être créés au niveau de cette lisière boisée.

Les interfaces du site avec les voies périphériques seront également végétalisées, et supporteront des aménagements paysagers pour favoriser l'intégration paysagère du site par rapport à ces voies. L'organisation privilégiera en bordure du chemin de Bonneval des espaces verts qui seront suivis par les parcs de stationnement végétalisés et arborés, avant implantation de tout bâti.

Ainsi, les bâtiments, hormis les bâtiments techniques nécessitant la proximité de la voie (armoires électriques, locaux déchets,...) devront respecter les marges de recul de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A8, et 75m par rapport à la RD560A et à la bretelle de l'autoroute.



Exemple d'organisation depuis la voie - Artéparc Fuveau (13)

Le Mont Aurélien, à l'ouest du site de projet, est bien visible depuis le secteur de projet. Ainsi, l'axe de composition central du site de projet, autour de la promenade verte, est orienté de manière à favoriser la vue sur le Mont Aurélien.

Le site de projet est ouvert à l'est sur la zone agricole. Le projet d'aménagement préservera cette ouverture vers la zone agricole en évitant les aménagements paysagers de grande hauteur. La haie existante sera cependant maintenue et confortée, de manière à limiter les conflits d'usage entre le secteur de projet et la zone agricole. La végétalisation entre la zone agricole et le secteur de projet devra être réalisée dans l'enveloppe du projet urbain, sans débord sur la zone agricole. Également, les deux haies structurantes situées à l'ouest du site de projet seront préservées, et intégrées aux aménagements paysagers. Les linéaires de haies pourront être interrompus localement pour permettre les traversées des piétons et cycles.

La lisière sud-est du site de projet est occupé en partie par des boisements existants, qui seront préservés.

Les espaces libres communs seront maintenus en espaces verts perméables, végétalisés et arborés, de manière à conférer à ce campus sportif un caractère naturel de parc bâti, favorable à la promenade. Sera notamment traité qualitativement, sous la forme d'une promenade arborée, l'espace vert de transition entre le secteur accueillant les activités et le secteur d'équipements publics, préservé de l'automobile. Les bassins de rétention, les abords des axes d'écoulement des eaux pluviales seront paysagers.

Les différents lots bâtis comporteront a minima 30% d'espaces verts de pleine terre, qui feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnements devront également être arborés, végétalisés et traités de manière écologiques, afin de favoriser leur ombragement et leur insertion paysagère.

SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'INSERTION PAYSAGÈRE

Voies existantes

Traversées existantes

Paysage et espaces verts

Promenade paysagère, transition verte apaisée

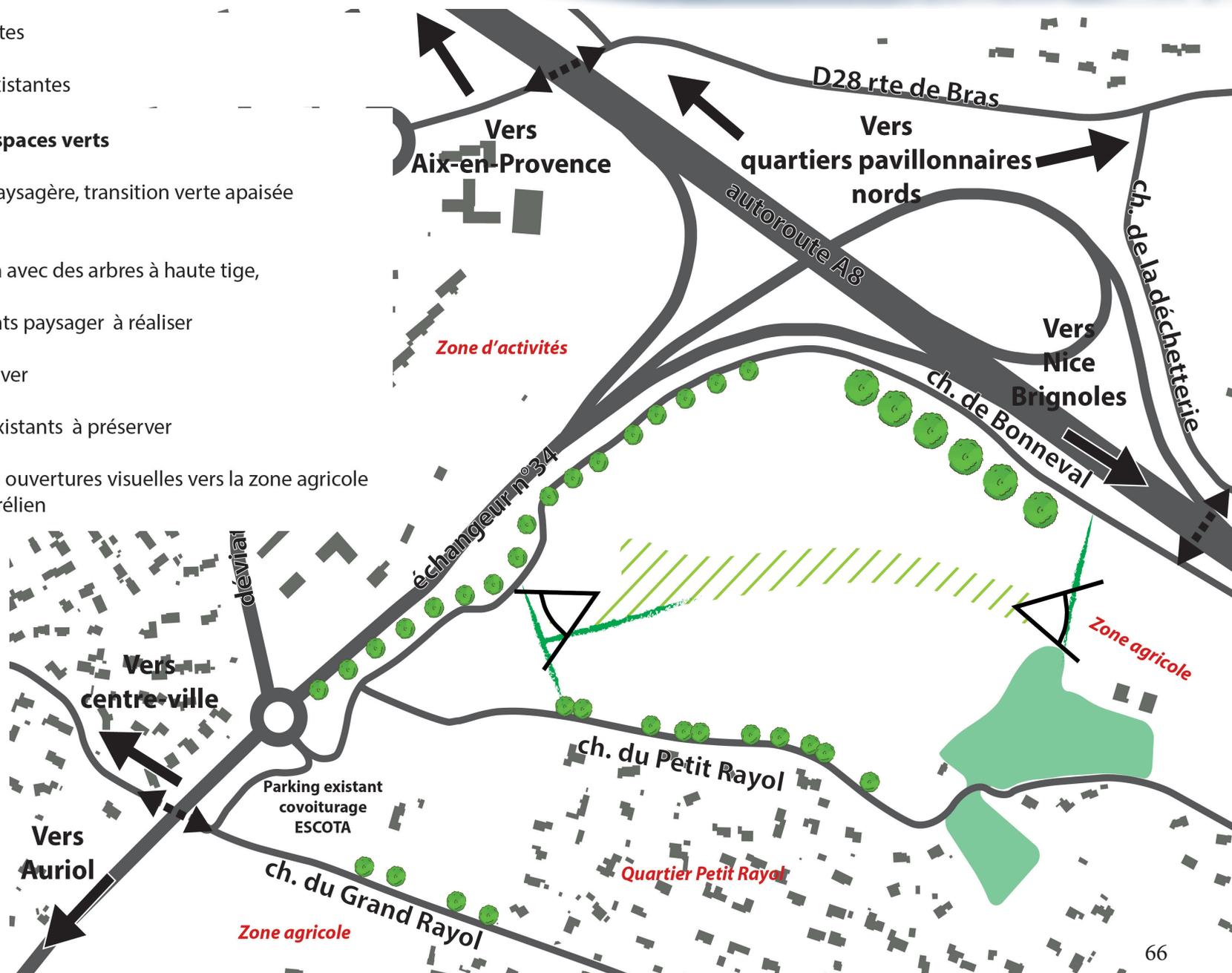
Végétalisation avec des arbres à haute tige,

Aménagements paysager à réaliser

Haies à préserver

Boisements existants à préserver

Permettre des ouvertures visuelles vers la zone agricole et le Mont Aurélien



◆ Insertion architecturale

Le bâti aura une hauteur maximale en R+3 pour les activités et équipements, et sera limité au R+2 pour les logements. Les ruptures de volume seront favorisées, pour permettre une transparence visuelle aux piétons.

Les clôtures seront interdites pour les équipements publics, activités et logements collectifs, de manière à favoriser la perméabilité visuelle et les circulations douces sur le secteur de projet. Les limites séparatives pourront être matérialisées par des aménagements paysagers.

Les clôtures pourront cependant être autorisées pour les logements individuels, ou en cas de nécessité liée à la sécurité du site (clôture des cours d'écoles par exemple). Elles seront alors composées, pour les équipements et activités, de barreaudages métalliques, éventuellement doublés d'une haie, et pour les logements individuels, en limite de l'espace public, par des grillages doublés d'une haie, s'appuyant éventuellement sur un mur bahut, et de simples grillages en limite séparative, éventuellement doublés d'une haie.

Le bâti, sur la partie nord du site, sera préférentiellement orienté selon un axe nord-sud afin d'orienter favorablement les façades à l'est et à l'ouest et éviter les impacts sonores sur les grandes façades. Les ouvertures du bâti seront privilégiées vers le sud, de manière à favoriser les vues vers la Sainte-Baume, ainsi que sur les façades principales est et ouest, de manière à favoriser la lumière naturelle. Elles seront limitées au nord, afin de favoriser une approche bioclimatique. Les ouvertures des façades principales, est et ouest, seront accompagnées de protections solaires, afin de favoriser un confort d'été des bâtiments et d'éviter les surchauffes.

Sur la partie sud du site, qui supportera une mixité fonctionnelle entre logements et équipements publics, le projet veillera à respecter une diversité de formes urbaines, entre petits collectifs et habitat individuel groupé. Le projet présentera une variation d'épannelage, entre R+1 et R+2, éventuellement RDC, afin de favoriser son intégration dans la continuité du quartier pavillonnaire du Petit Rayol, en RDC - R+1.

Les toitures seront bien visibles depuis les axes dominants de l'autoroute et de la bretelle. Elles seront préférentiellement de type terrasse, et devront être traitées qualitativement (végétalisation, dissimulation des équipements techniques, ...). Des toitures plus traditionnelles (tuiles) pourront être utilisées pour les équipements publics, comme le groupe scolaire, ainsi que pour les logements, afin de maintenir la cohérence architecturale avec le quartier d'habitat avoisinant.

Les constructions entièrement métalliques ou entièrement en bois seront interdits (de type hangar, entrepôt,...). Néanmoins, les façades pourront être revêtues de bardage sous réserve qu'ils soient clairs, qualitatifs, durables et s'intègrent dans l'environnement naturel et urbain du site. Ils ne doivent pas couvrir l'intégralité de la façade du bâtiment. Les façades auront des teintes telluriques (bois, métal, tons beiges ou gris), afin de s'insérer au mieux dans l'environnement naturel du site de projet. Les matériaux biosourcés, comme le bois local, seront privilégiés.

Les enseignes ou la signalétique des équipements et activités seront harmonisées dans une charte de cohérence pour toute la zone. Les enseignes caissons seront interdites, et l'éclairage indirect privilégié.



Exemple d'architecture, Arteparc Fuveau (13)



Exemple de mixité des formes urbaines alliant individuel groupé et petits collectifs, Hameau de Luvera, Louvres (90)



Exemple d'architecture, Arteparc Fuveau (13)



Exemple de mixité des formes urbaines alliant individuel groupé et petits collectifs, Eiffage - Lunéville (54)

◆ Qualité environnementale et gestion des risques et nuisances

Gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation du site sera limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 30% de l'emprise des différents lots bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre. Les espaces de stationnements créés devront être perméables.

Les eaux pluviales s'écoulent sur le site selon deux axes d'écoulement préférentiels, orientés est-ouest, identifiés dans l'étude hydraulique réalisée sur le secteur de projet (ERG 2023). Ces axes d'écoulement seront préférentiellement préservés et surcreusés pour maintenir la circulation des eaux sur ces tracés, ou busés. Sur les parties non busées, les constructions respecteront un recul par rapport à cet axe, qui sera défini suite à l'étude hydraulique du dossier loi sur l'eau. Ces axes pourront être bordés de voies de circulation douces, et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les eaux pluviales s'écoulent vers les points bas du site, situés au sud-ouest du site au niveau du parking covoiturage existant, ainsi qu'au centre-ouest du site, près de l'exutoire des axes d'écoulement existants. Des bassins de rétention seront préférentiellement implantés au niveau de ces points bas, pour recueillir les eaux pluviales sur la base du fonctionnement hydraulique actuel. Le dimensionnement de ces bassins sera défini au stade projet. Ces bassins devront être paysagers.

La gestion des eaux se fera à l'échelle de la parcelle. Les eaux non infiltrées à la parcelle en cas d'impossibilité technique, ou pour les équipements publics, devront être gérées à l'échelle du site de projet. Les espaces verts pourront être aménagés de noues, bassins de rétention paysagers, les toitures pourront être le support de rétention des eaux pluviales.

Les cuves de récupération des eaux pluviales et bassins souterrains devront être hermétiques au passage des insectes. Les ouvrages de rétention d'eau, des eaux pluviales ne devront pas engendrer de stagnation. Les bassins pourront par exemple se vidanger par gravité, ou en cas de bassin en eau extérieur, il pourra y être développé une faune aquatique permettant la régulation des larves de moustiques.

Exemples d'axes de ruissellement intégrés

Source : Étude hydraulique du Quartier Bonneval - 12/2022 ERG Environnement



Parc de Clichy-Batignolles Martin Luther King, Paris (75) - VAL'HOR



Arte Charpentier



ATM

SCHÉMA DE PRINCIPE DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Desserte et stationnement

Voies existantes

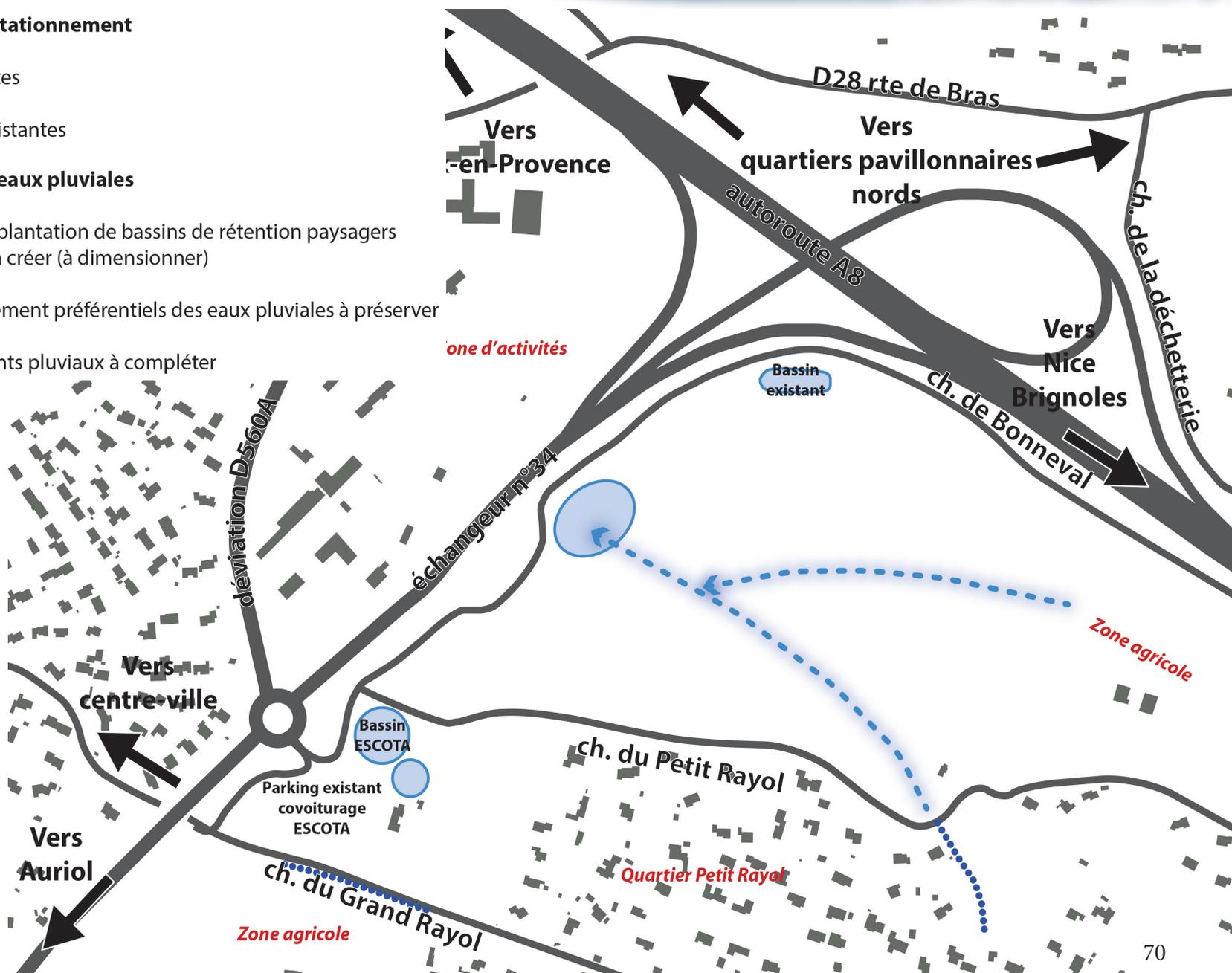
Traversées existantes

Gestion des eaux pluviales

Principe d'implantation de bassins de rétention paysagers existants ou à créer (à dimensionner)

Axes d'écoulement préférentiels des eaux pluviales à préserver

Aménagements pluviaux à compléter



Par ailleurs, le réseau de collecte des eaux pluviales existant en bordure du site de projet devra être complété au sud du site de projet au niveau du chemin du Grand Rayol, ainsi qu'au sud-est du site de projet pour relier le réseau du Grand Rayol à celui du Petit Rayol.

Prise en compte des risques

Le site de projet n'est soumis à aucun risque majeur, à l'exception du risque radon, la commune étant située en zone 3 (potentiel fort) par rapport à ce risque. Ainsi, les aménagements devront permettre de réduire la concentration de radon dans les bâtiments, avec, par exemple, une bonne étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages de canalisation, la création de vides sanitaires avec une bonne ventilation, etc.

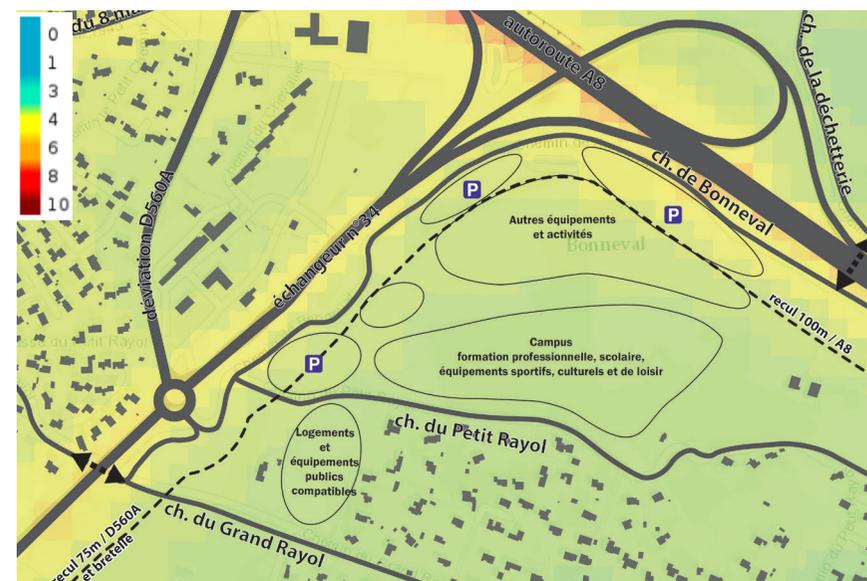
Prise en compte des nuisances sonores et de la qualité de l'air

Le site de projet est bordée par l'autoroute A8 au nord, ainsi que les axes à grande circulation de la RD560A et de la bretelle d'accès à l'autoroute. Ces axes n'ont pas d'impact majeur sur la qualité de l'air du site, qui reste de bonne qualité. Ils sont cependant générateurs de nuisances sonores.

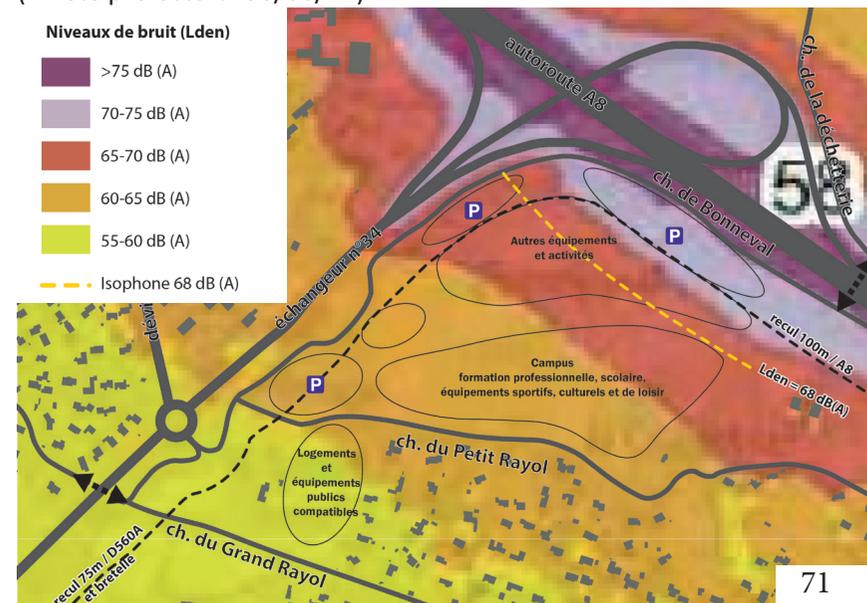
Ainsi, de manière à préserver les populations futures du bruit, il a été choisi de conserver les marges de recul des constructions définies par la loi Barnier, de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute, et de 75m par rapport à l'axe de la bretelle et de la RD560A. Pourront cependant être implanté avec un recul moindre des installations et aménagements, comme les espaces de stationnement, les bassins de rétention, ainsi que les constructions techniques, comme les armoires électriques, locaux déchets, etc.

Par ailleurs, une étude de bruit a été réalisée par rapport à l'autoroute (cartes de bruit du PPBE adoptées par arrêté préfectoral du 30/06/2022). Cette étude identifie l'isophone 68 dB (A), au delà duquel il est déconseillé d'implanter des logements ou établissements sensibles (établissements d'enseignement, établissements de santé, par exemple). Ainsi, les logements, hôtels et établissements sensibles sont interdits dans le secteur compris entre l'autoroute et l'isophone 68 dB (hors ateliers bruyants au sens de l'article 8 de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement). Pourront être implantés dans ce secteur d'autres activités et équipements publics. Il faudra par ailleurs se conformer aux règles d'isolations acoustique en vigueur, pour garantir leur confort acoustique.

Prise en compte de la qualité de l'air - Atmosud (Icair365 en 2021)



Prise en compte des nuisances sonores - Cartes de bruit stratégiques / A8 (Arrêté préfectoral 30/06/22)



Qualité des espaces verts

Les nouvelles plantations seront préférentiellement des essences méditerranéennes, non invasives, non allergènes, et économes en eau. Elles pourront être arrosées avec les eaux pluviales récupérées sur le site de projet. Les espaces verts seront entretenus de manière durable selon un principe de gestion différenciée. Les espaces ne nécessitant pas d'entretien, de type jachère fleurie, et favorables aux insectes, seront privilégiés. Les toitures et façades pourront être végétalisées, pour favoriser l'insertion des bâtiments dans ce site au caractère naturel.

Performance énergétique et développement des EnR

Les nouveaux bâtiments respecteront a minima la réglementation énergétique en vigueur. Ils viseront une performance énergétique au delà de la réglementation, en favorisant une sobriété énergétique des bâtiments (approche bioclimatique, matériaux isolants) et la production d'énergies renouvelables.

Les toitures des bâtiments pourront notamment accueillir des panneaux solaires, afin de favoriser la production d'énergies renouvelables sur le site.

Le solaire thermique est recommandé pour les équipements consommateurs d'eau chaude, notamment la piscine projetée sur le secteur, les cuisines collective,...

Des ombières photovoltaïques peuvent également être implantées sur les espaces de stationnement, en alternative à leur ombrage par des arbres à haute tige, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la qualité paysagère du site, et plus particulièrement au regard de la qualité paysagère de l'entrée de ville.

Il est également possible de mettre en place un réseau de chaleur à l'échelle du projet.

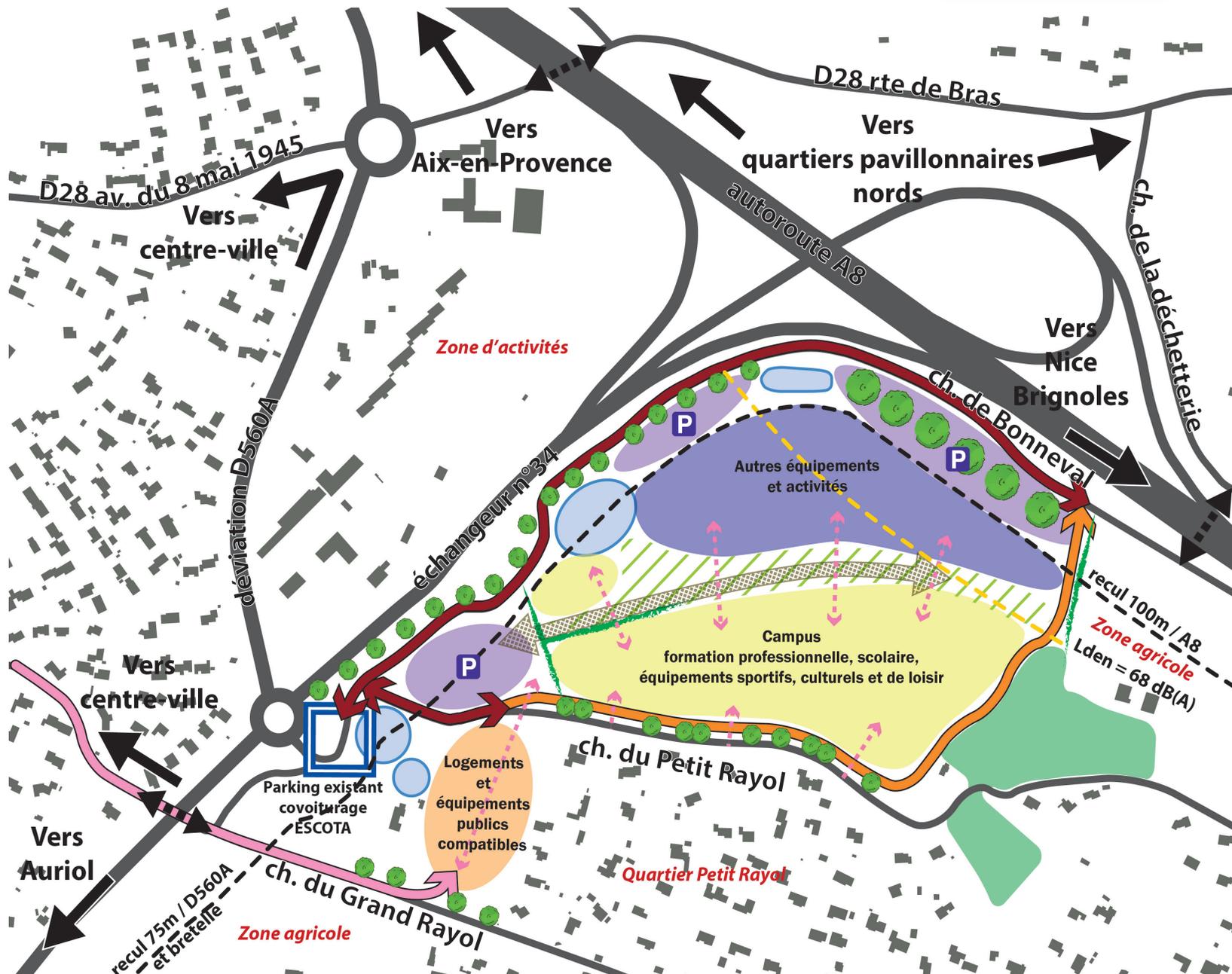


Exemple de toiture mêlant végétalisation et production d'énergie



Exemple de gestion différenciée des espaces verts
Parc de la Coulée Verte, Gorges (44)

SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP OPPOSABLE (compatibilité)



LÉGENDE SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

Desserte et stationnement

-  Voies existantes
-  Traversées existantes
-  Implantation préférentielle des stationnements
-  Accès à réaménager
-  Voies existantes de desserte à recalibrer et requalifier
-  Voie de dépose-minute et accès pompier à créer en contre-allée à sens unique
Bouclage entre les chemins de Bonneval et du Petit Rayol
-  Liaison douce vers le centre-ville à conforter
-  Principe de large circulation modes doux à créer
-  Favoriser les perméabilités modes doux au sein du site et depuis les quartiers d'habitat existants

Paysage et espaces verts

-  Promenade paysagère, transition verte apaisée
-  Végétalisation avec des arbres à haute tige,
-  Aménagements paysager à réaliser
-  Haies à préserver
-  Boisements existants à préserver

Gestion des eaux pluviales

-  Principe d'implantation de bassins de rétention paysagers existants ou à créer (à dimensionner)

Prise en compte du bruit

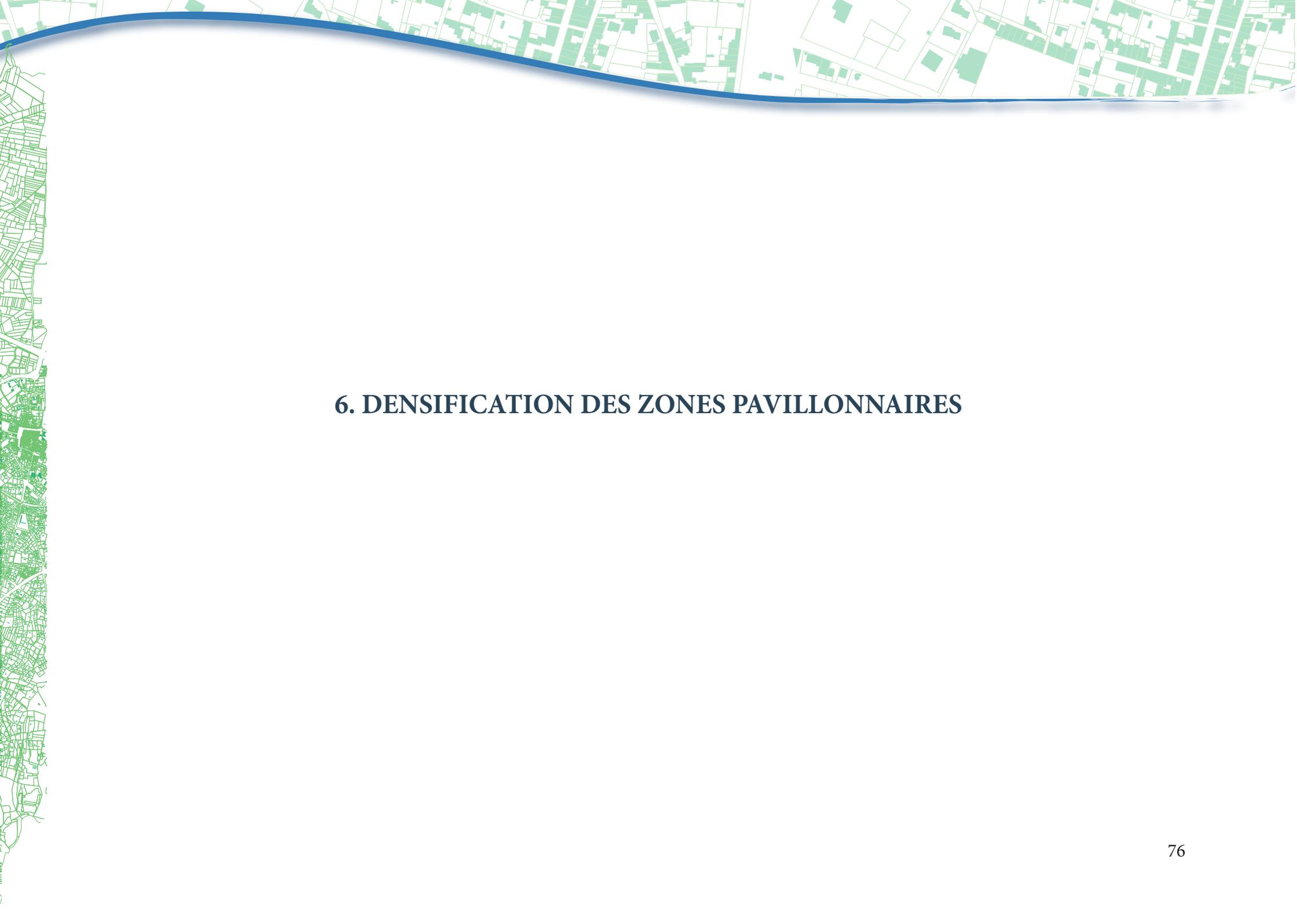
-  Isophone 68 dB (A)
-  Recul des constructions par rapport aux voies bruyantes

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

- Vocation du site : mixte (activités, logements, services et équipements publics), 40% de logements sociaux dans les logements
- Aménagement recommandé : activités et services et équipements en périphérie du site le long des voies de desserte, campus de formation professionnelle à l'est du site, équipements publics sportifs et culturels au sud du site, logements au sud-ouest. Stationnements en périphérie du site et parking mutualisé en entrée de site.
- Desserte : assurée par les voies existantes requalifiées, le chemin de Bonneval pour les équipements et activités et services, le chemin du Petit Rayol pour les nouveaux logements, contre allée du chemin du Petit Rayol en sens unique pour déposer minute aux équipements, accès pompier, en bouclage avec le chemin de Bonneval. Cœur de site entièrement piéton avec une large voie piétonne traversante à créer.
- Architecture : bâti en R+3, R+2 pour le logement, orientation préférentielle nord-sud sur la partie nord, toitures terrasses principalement, favoriser les ruptures de volume
- Paysage : ouvertures visuelles vers le Mont Aurélien et la zone agricole, protection des haies et boisements, aménagements paysagers périphériques, espaces libres et stationnements végétalisés et paysagers
- Performance énergétique : réglementation thermique en vigueur en favorisant une approche bioclimatique, production d'énergie renouvelable

En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquences :

- Le classement du site en zone à urbaniser mixte 1 AUm : équipements publics, activités, logements
- Un coefficient d'emprise au sol de 50% maximum, NR pour les équipements publics
- Un taux d'espaces verts a minima de 30% à l'échelle de chaque lot
- Une hauteur maximale des constructions de 12m à l'égout, 9m pour le logement, NR pour les équipements publics
- Servitude de mixité sociale de 40%

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 green shading highlighting specific areas. The map is partially cut off by the top and left edges of the page.

6. 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

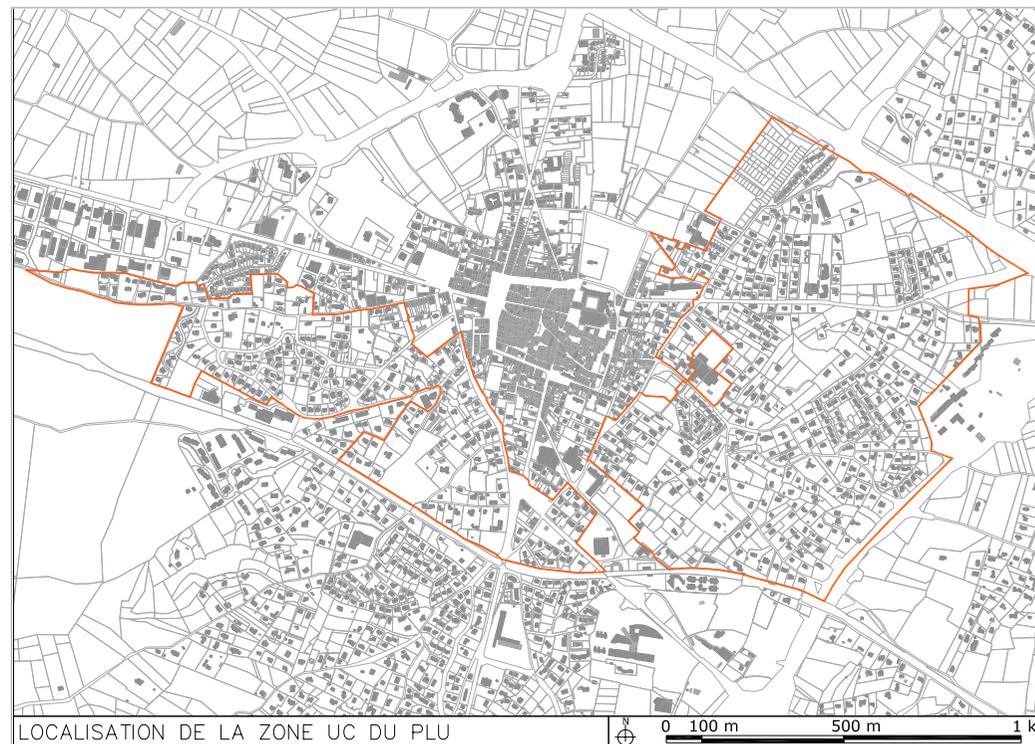
I. Localisation

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.



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 viarie se présente sous la forme d'un maillage orthogonal, avec des dessertes en impasse.

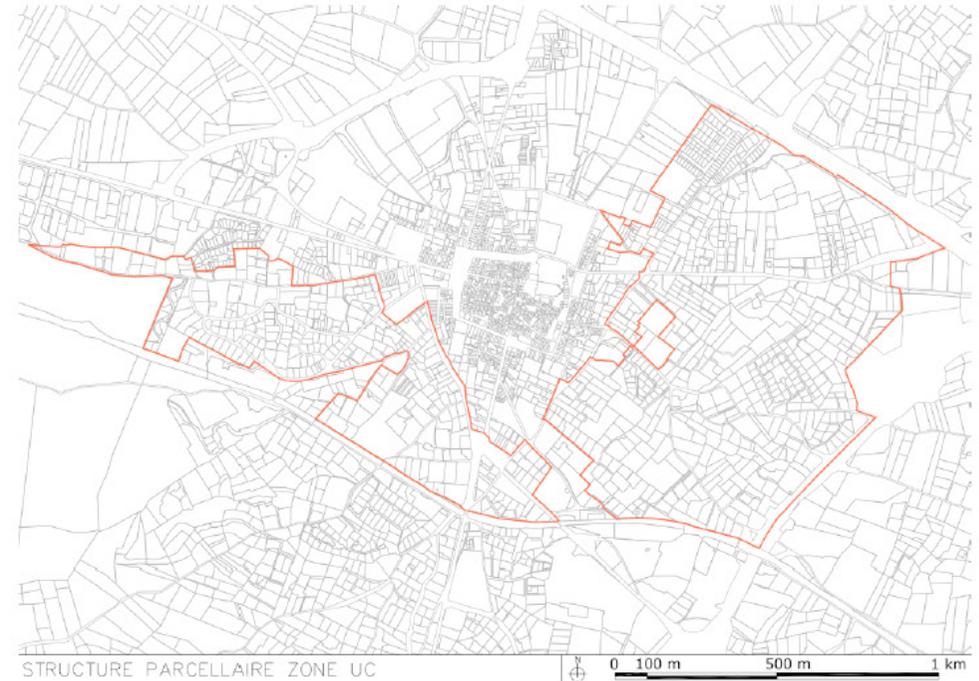
Les lotissements denses sont disséminés sur l'ensemble de la zone UC. Marqués par une structure parcellaire moins uniformisée que dans le premier cas, ces lotissements sont constitués de tènements polygonaux, de taille médiane. Il s'agit de construction à usage d'habitation, sous la forme de pavillons individuels, disposés en ordre discontinu majoritairement. Disposés au cœur de parcelle, les habitations laissent place 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 20^{ème} 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
<ul style="list-style-type: none"> - Lotissements très denses - Lotissements denses - Habitat pavillonnaire dense - Habitat pavillonnaire peu dense 	<ul style="list-style-type: none"> - Maisons de ville - Pavillons individuels - Maisons jumelées - Maison « haut de gamme » 	<ul style="list-style-type: none"> - 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*

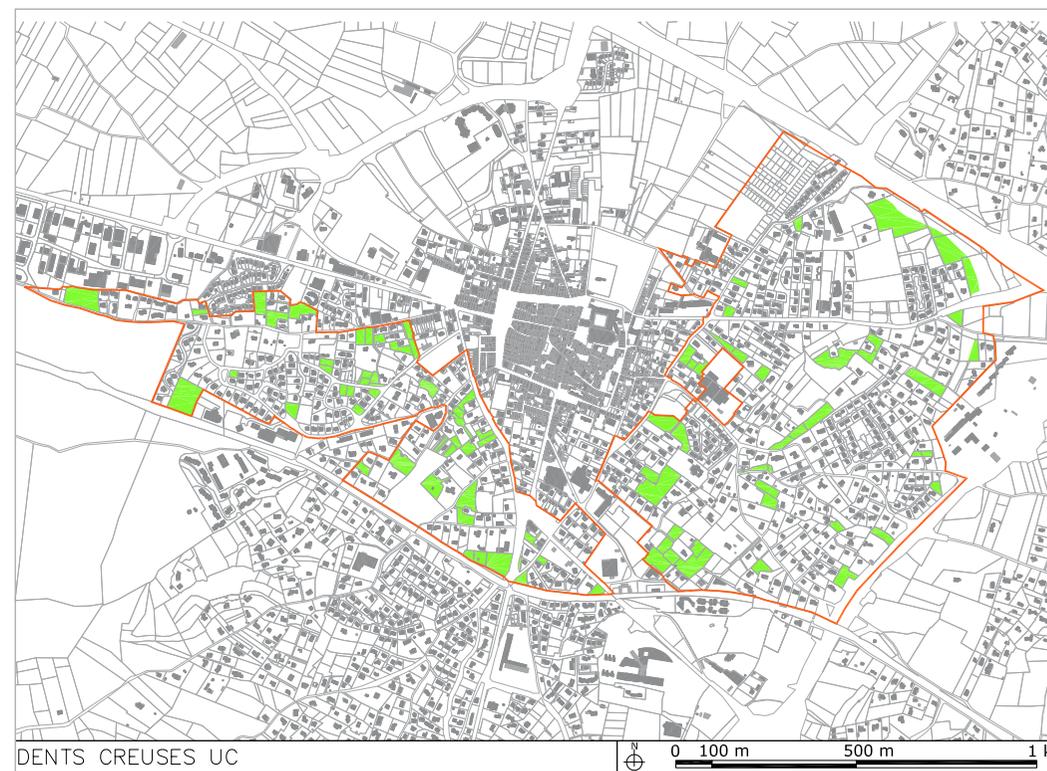
A l'étude de la photo aérienne, il apparaît que la zone UC compte une centaine de dents creuses, c'est à dire des secteurs non bâtis au coeur de tissus urbains déjà constitués.

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.

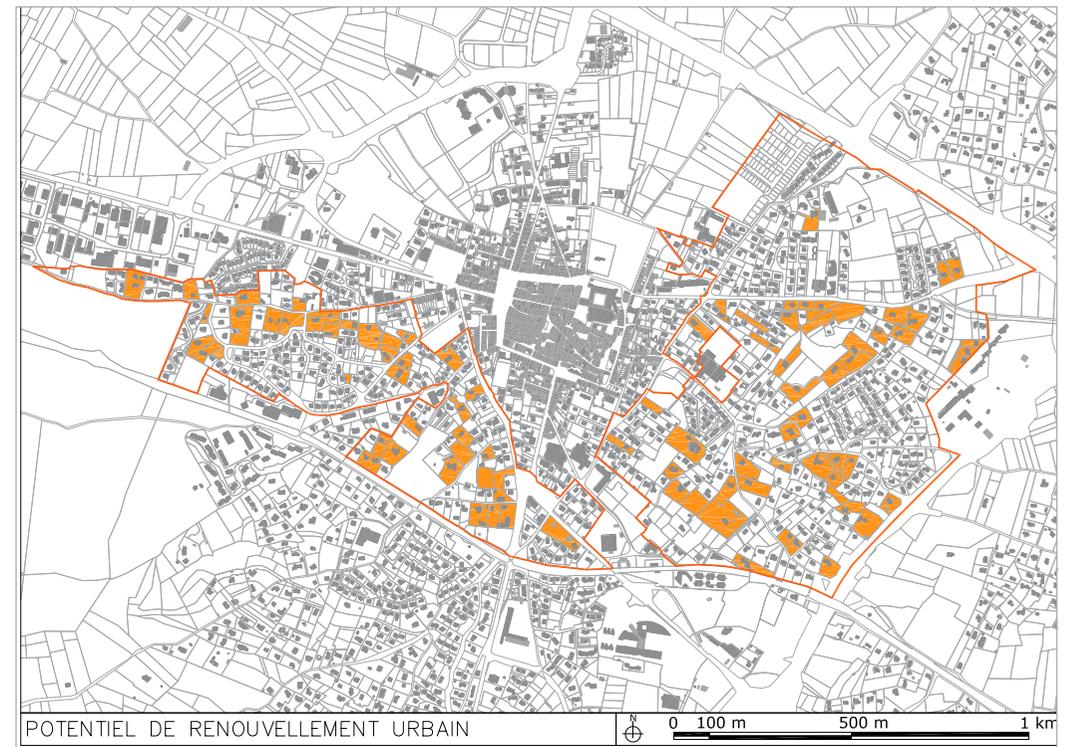
Les secteurs dits de renouvellement urbain sont des sites où plusieurs critères sont réunis :

- 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.

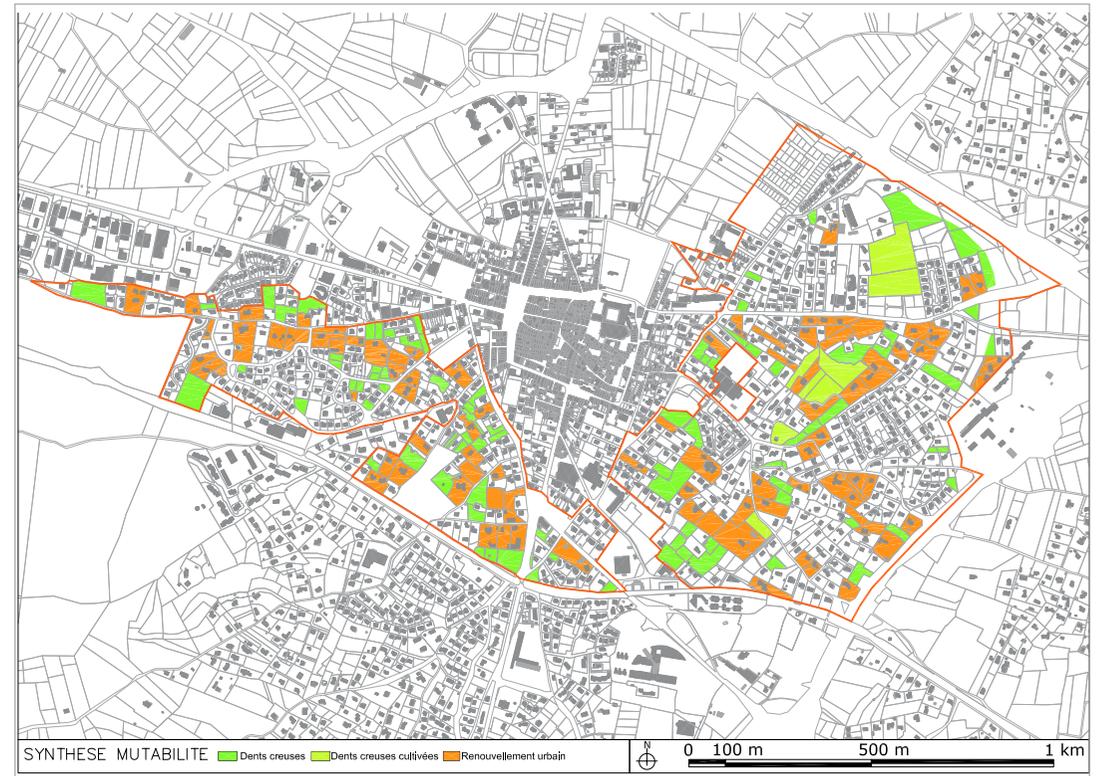
◆ *Synthèse de la mutabilité de la zone UC*

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 ?



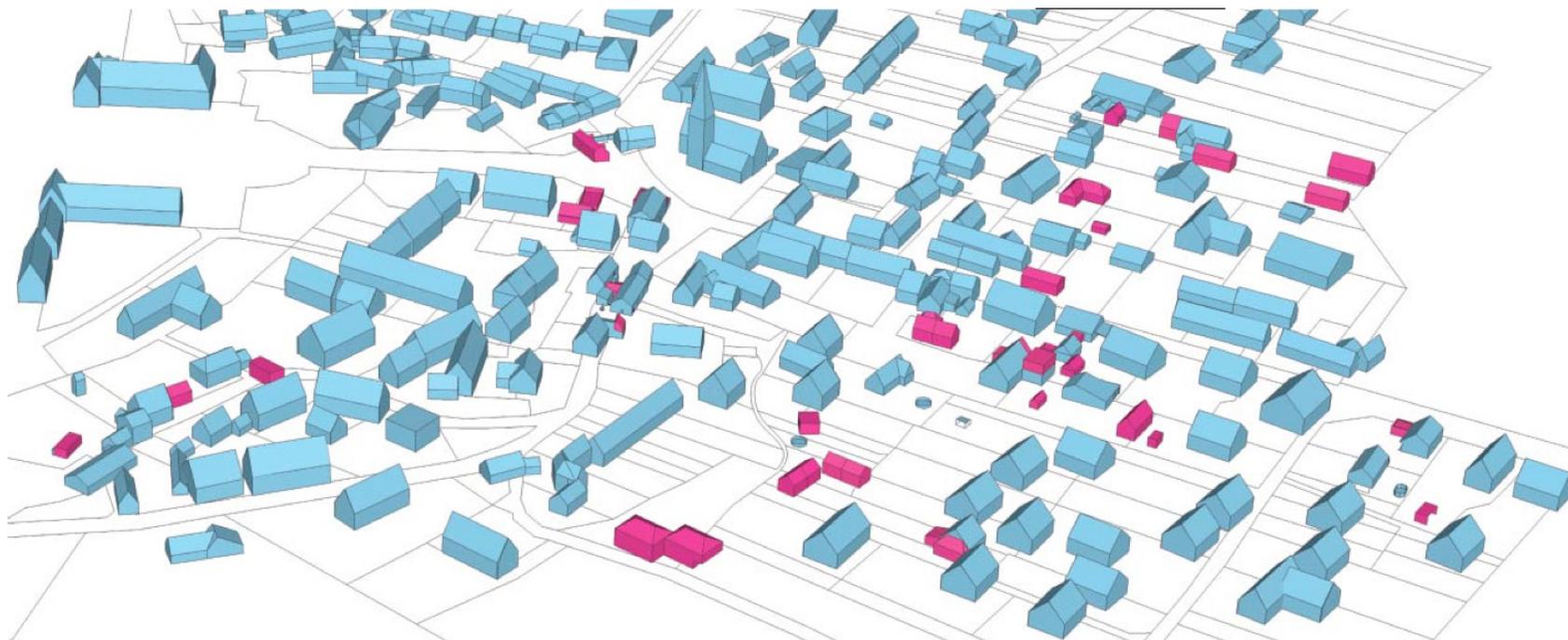
3. LA DÉMARCHE BIMBY, OU SE DOTER D'OUTILS POUR LA DENSIFICATION DES ZONES PAVILLONNAIRES

1. 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 :

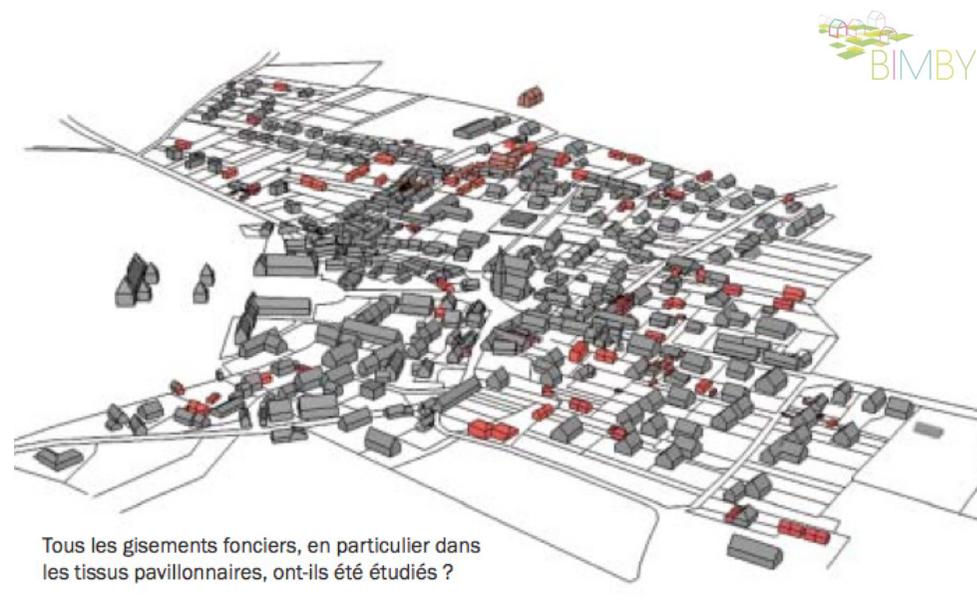
- la rentabilisation du bien foncier pour le financement de projets personnels (financement des études des enfants, des projets d'extension ou de construction d'une nouvelle maison) ;
- la réponse à des besoins évolutifs (départ des enfants, accueil d'une personne âgée, recherche d'indépendance de jeunes 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.

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.

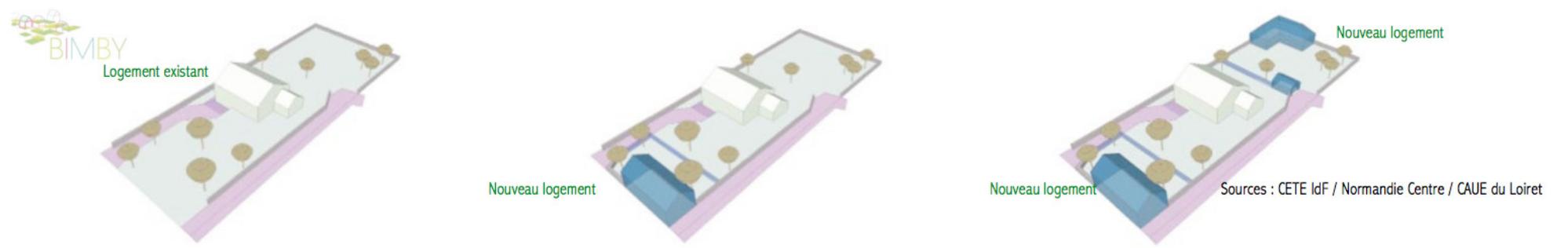


Tous les gisements fonciers, en particulier dans les tissus pavillonnaires, ont-ils été étudiés ?

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.

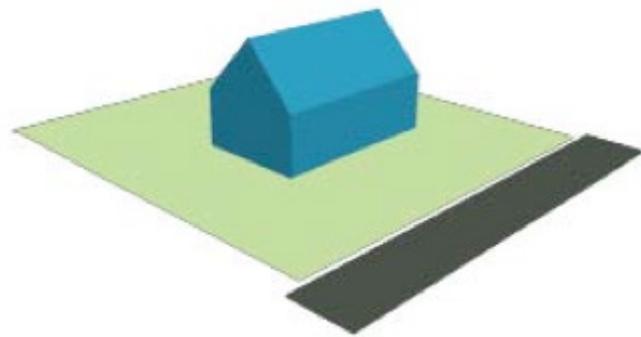


III. La traduction réglementaire

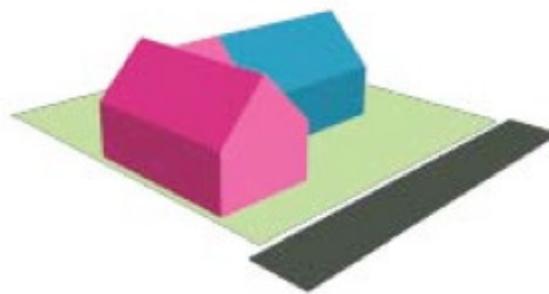
Ce type de construction urbaine est aujourd'hui handicapé par des documents d'urbanisme aux règlements contraignants, visant la limitation des projets de densification. Par exemple, le règlement de la zone UC du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint Maximin la Sainte Baume définissait des règles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

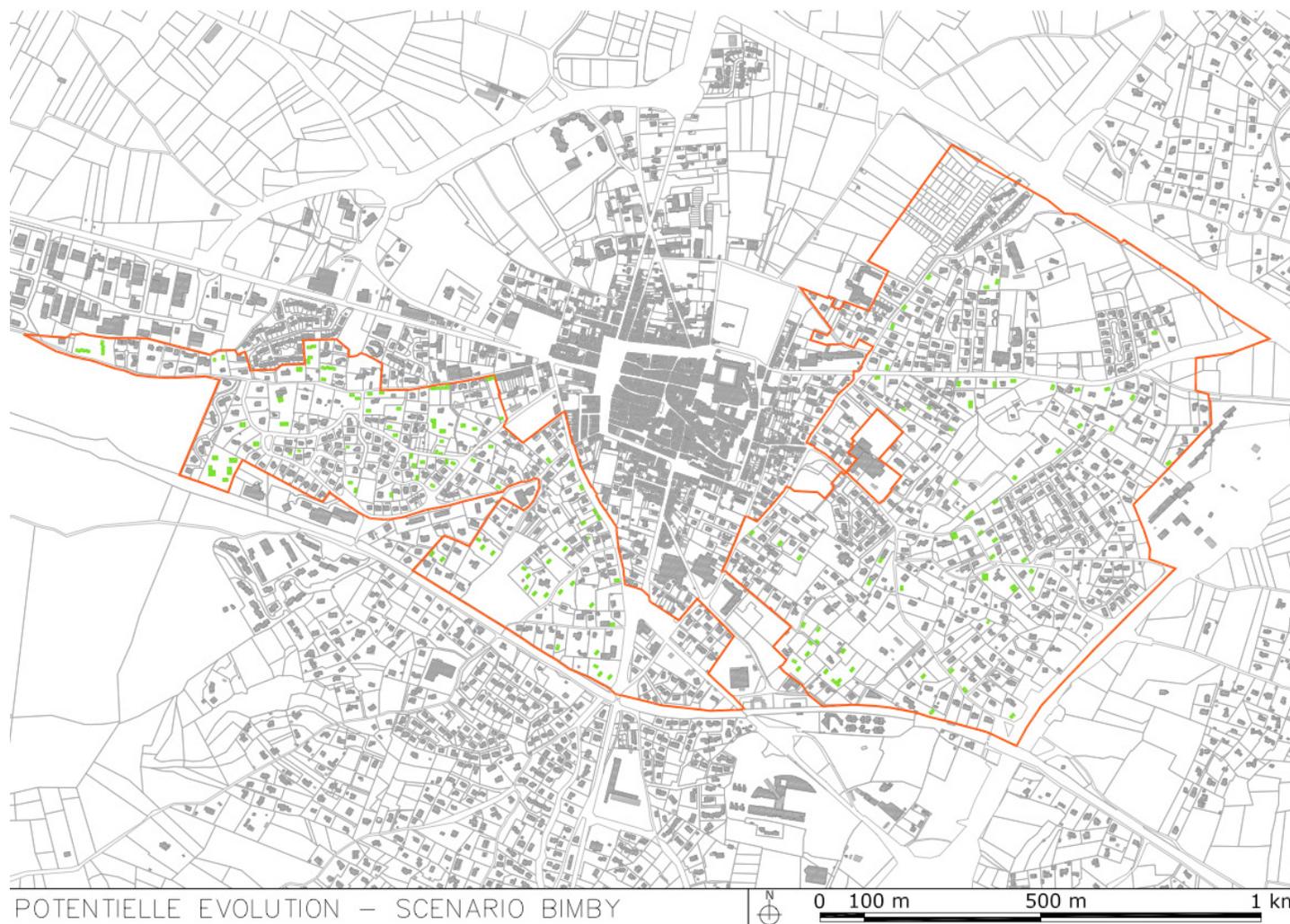
La densification de la zone UC passe par :

- 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).

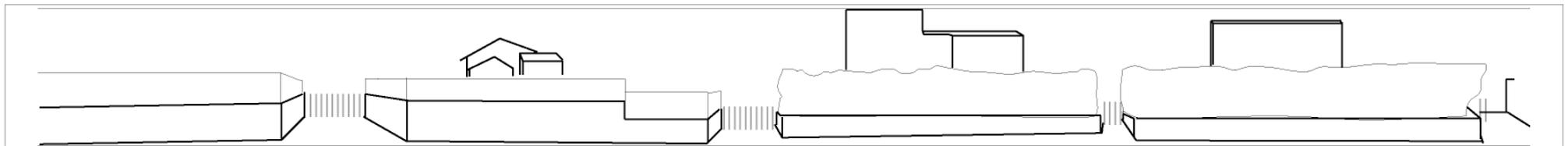
Il apparaît qu'aujourd'hui, le front de rue est rythmé par des séquences régulières en premier plan : fermetures clôturées ou arborées / ouvertures pour la desserte. En second plan, dépassent des constructions à deux niveaux (R+1). Ces séquences ne comptent qu'un logement. Dans le cas d'un développement 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.



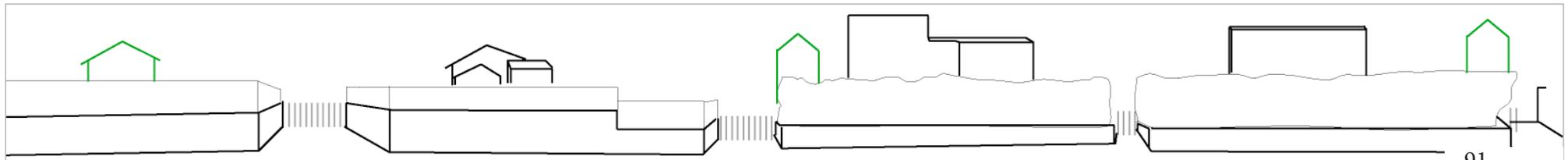
Front de rue existant :

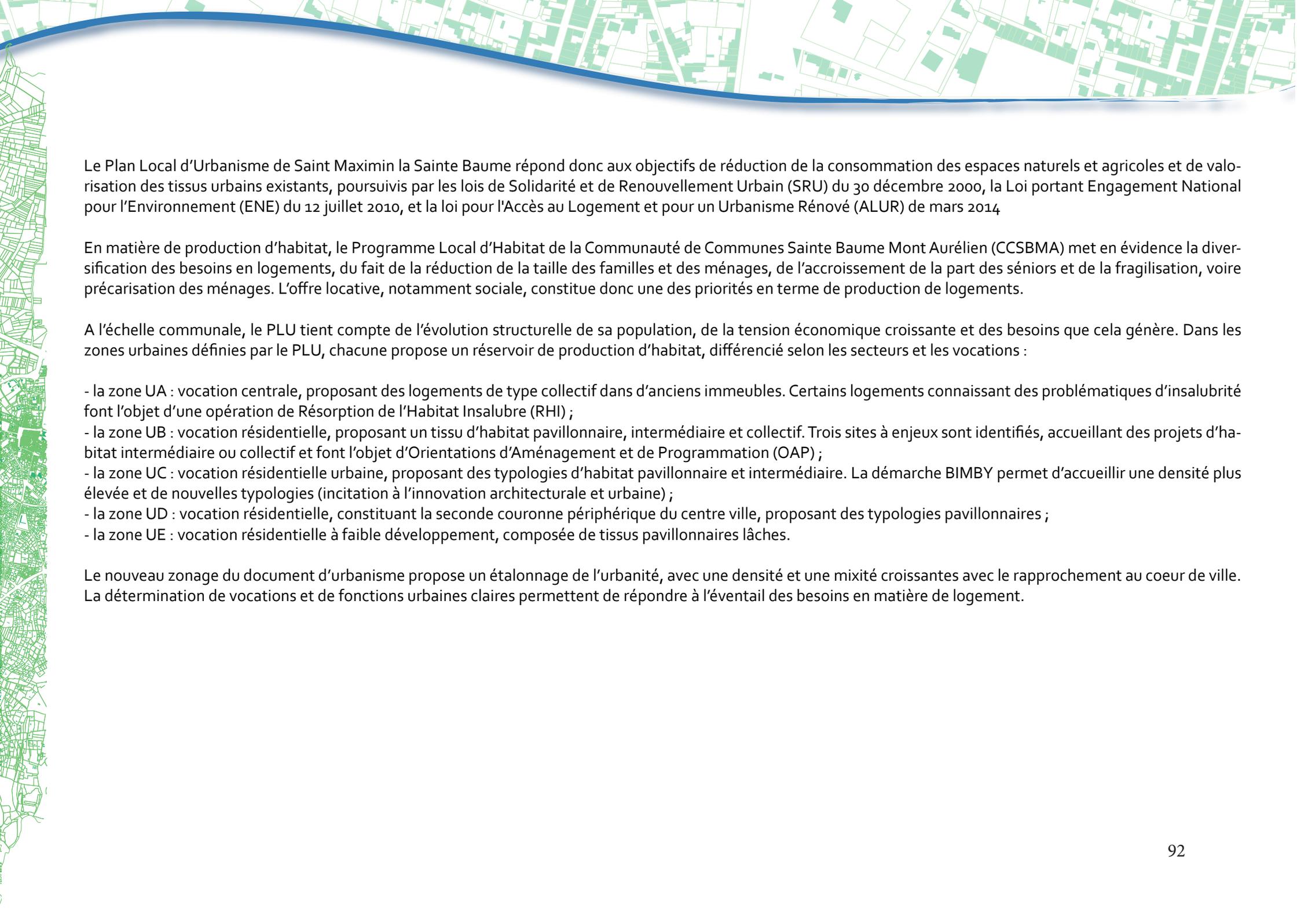


Schématisation du front de rue existant :



Schématisation du front de rue dans le scénario BIMBY:





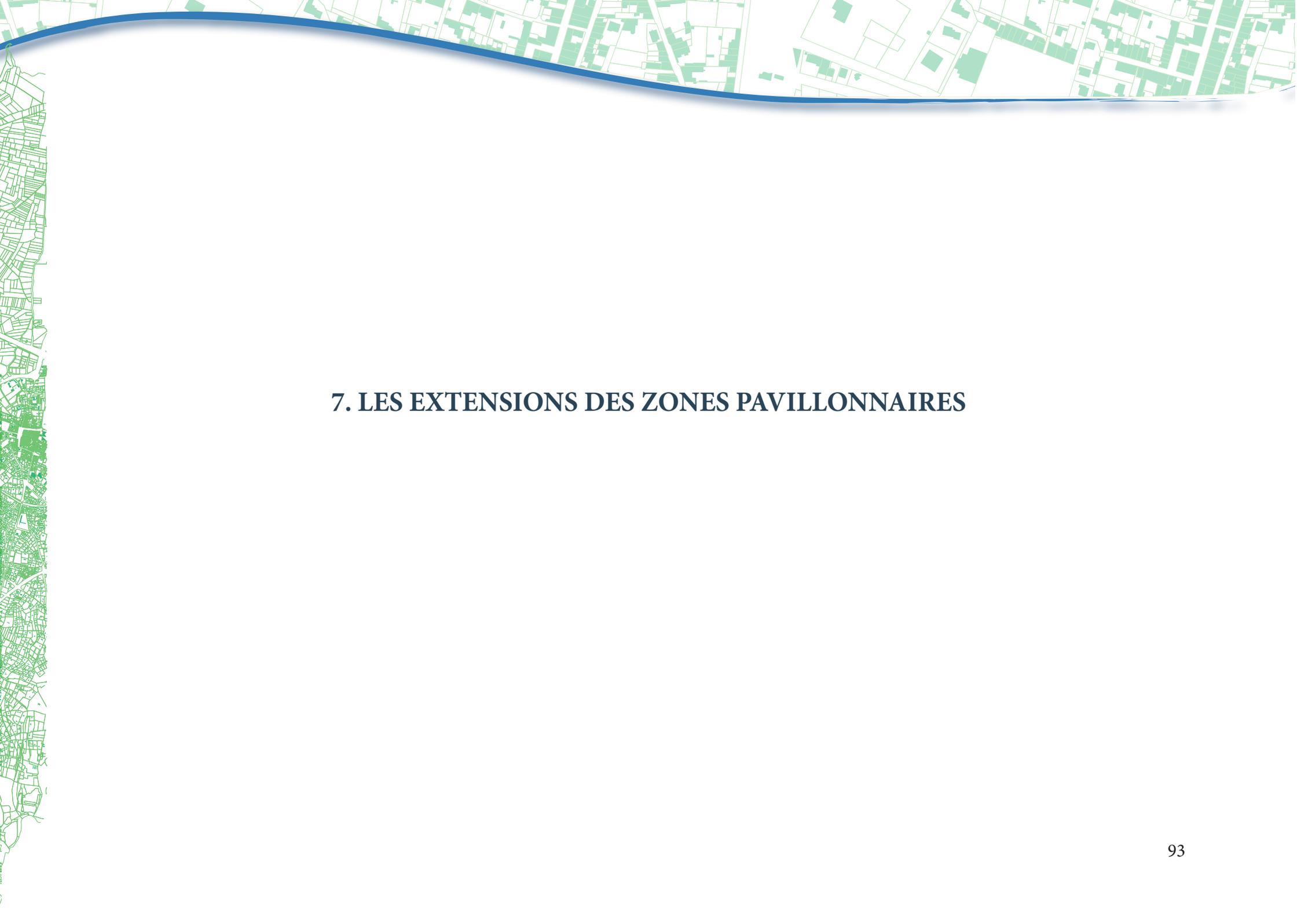
Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Maximin la Sainte Baume répond donc aux objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles et de valorisation des tissus urbains existants, poursuivis par les lois de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) du 30 décembre 2000, la Loi portant 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.

A decorative graphic at the top of the page features a stylized map of a city grid. The map is rendered in shades of green and white, with a thick blue wavy line curving across the top. The map shows various building footprints and street layouts.

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.

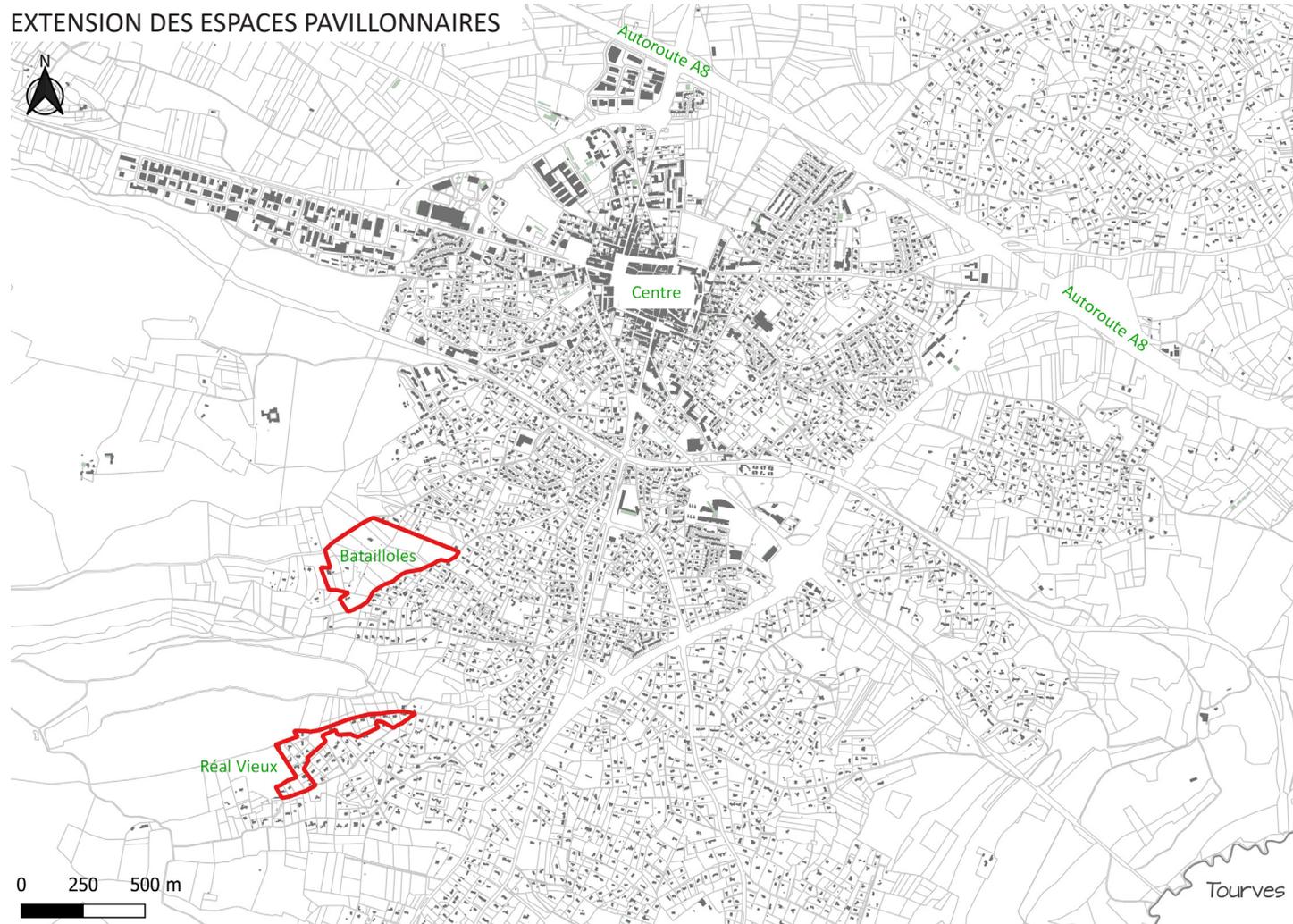
Par ailleurs, il relève d'une erreur d'appréciation lorsque le zonage du PLU classe des secteurs urbanisés en zone agricole ou naturelle. De la même manière, lorsque qu'une limite de zonage apparaît incohérente et générant une dent creuse au sein d'espaces urbanisés, le PLU doit être en mesure de proposer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

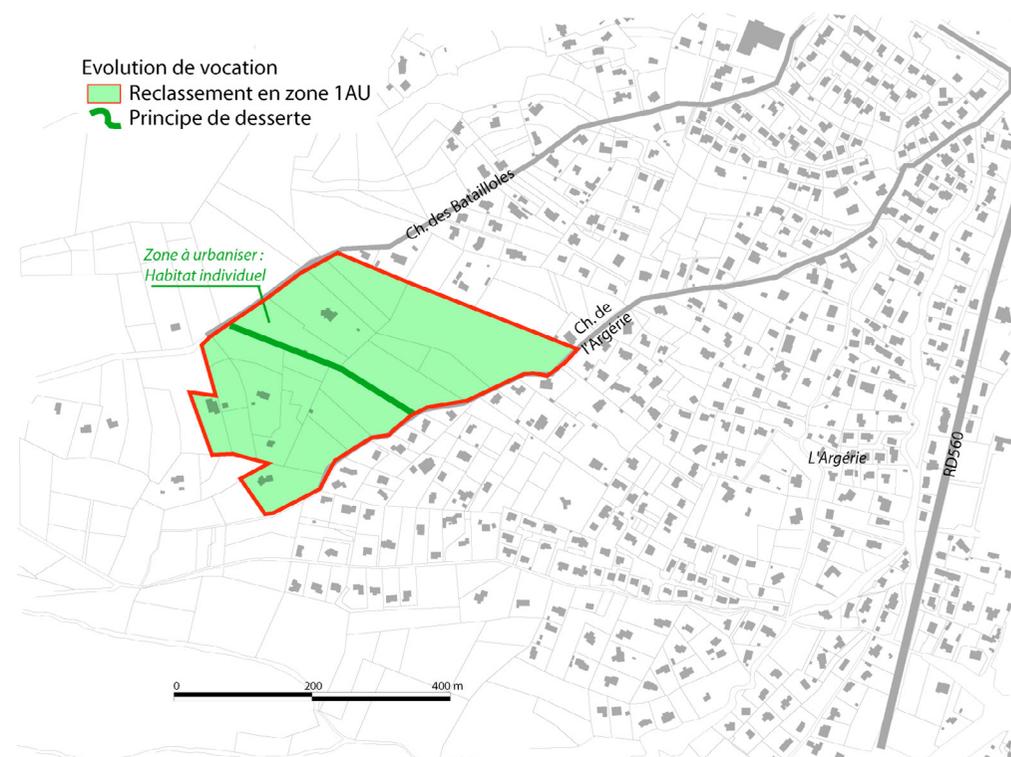
◆ Principes de desserte

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.

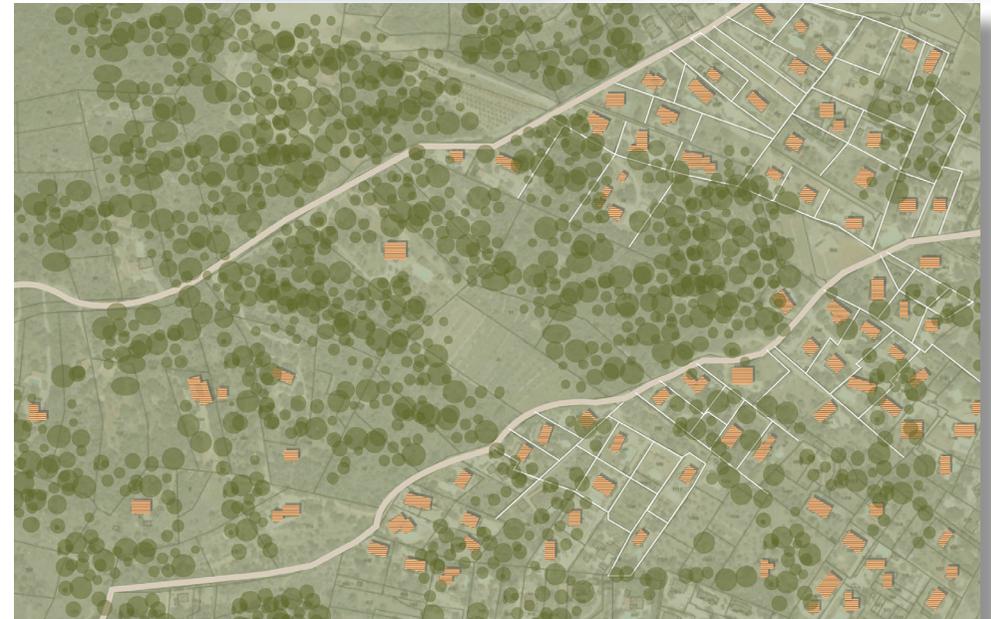
→ ouverture à l'urbanisation des terrains limitrophes à la voie créée, et classement du site en 1AU dans le PLU

◆ *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.

