

## Urbanisme Saint-Maximin

---

**De:**  
**Envoyé:** vendredi 17 mai 2024 11:45  
**À:** Urbanisme Saint-Maximin  
**Objet:** ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION PLU  
**Pièces jointes:** GIBELLA-TILVYTYTÉ.pdf; CIQ.pdf

Bonjour,

Merci de trouver en PJ mes observations concernant le projet de modification du PLU.

Vous trouverez mes observations personnelles ainsi que celle du CIQ dont je suis le vice président.

Je me déplacerais personnellement en mairie cet après midi pour déposer les courriers de mes voisins, reçus ce jour dans ma boîtes aux lettres.

Bien à vous,

--

Alexandre Gibella,

Diplômé d'État par l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille Fondateur et gérant de Villas Signature, Cabinet spécialisé dans la conception et la maîtrise d'œuvre de villas individuelles sur mesure.

06.59.60.32.61

*M.GIBELLA Alexandre et  
Mme.TILVYTYTÉ Ramuné  
923 Chemin du Grand Rayol  
Saint Maximin la Sainte Baume*

### **OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°3 du PLU**

M.Le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire d'une villa sur la parcelle BI 794, que j'habite avec ma compagne. J'ai grandi à Saint Maximin, et bien que je sois parti faire, nécessairement, mes études ailleurs, c'est tout naturellement que je suis venu m'établir dans ma ville d'origine et de coeur.

J'ai choisi une ville à échelle humaine, où il faisait bon vivre.

C'est pourquoi je souhaite m'opposer à cette modification de PLU, et au « virage » que souhaite prendre la commune.

Tout d'abord c'est avec regret que je constate que la majorité des personnes du quartier ne sont pas au courant de cette enquête publique. Cette enquête, dissimulée, ne nous a pas permis de nous exprimer, ou alors à la hâte.

Cette dissimulation volontaire m'a également privé du droit d'être accompagné d'un avocat pour m'opposer à ce document.

C'est pourquoi il faut annuler cette enquête publique et la reconduire en respectant les modalités de droit.

Ensuite je suis opposé a un agrandissement aussi violent de la ville. Je souhaiterais que Saint Maximin reste une petite ville, car elle n'a pas les infrastructures nécessaires (en terme de transport, de réseaux, d'équipements publics,...) à un développement aussi important et soudain.

Aussi Saint Maximin, hormis son centre historique, n'est pas une ville dense. Elle est composée majoritairement de quartier pavillonnaire. Cette situation de venir inscrire des constructions au gabarit si important en plein milieu d'une zone pavillonnaire serait unique, et une erreur grave.

Nous habitons dans un quartier où les constructions sont assez éloignées les unes des autres, où la végétation est importante, et cela participe à notre qualité de vie.

Comme d'autres habitant de ce quartier, je bénéficie depuis ma maison d'une vue remarquable et imprenable, jusque là, sur le Mont Aurélien et les campagnes avoisinantes. Si le projet souhaite conserver cette vue depuis un « parc naturel » interne au projet, et donc la reconnaît clairement, qu'en est il de cette même vue pour nous riverains ?

Aujourd'hui je peux profiter, et depuis toutes les pièces de ma maison, d'une vue unique qui participe à ma qualité de vie mais aussi à la valeur de mon bien. Je dispose également d'une vue exceptionnelle sur le coucher de soleil et même en été sur le feu d'artifice...

Le projet doit être limité, tout comme nos habitations au R+1, soit à 7m à l'égout, et il doit inclure dans son règlement écrit et graphique, des modalités pour que notre vue soit préservée (cônes de visibilité, R+1 partiel, zone de transition).

Par son gabarit le projet va aussi priver ma maison d'ensoleillement. Habitant une maison dite « passive » fonctionnant grâce à l'énergie solaire et ne nécessitant que très peu

d'énergies autres, ce projet est de nature à porter atteinte à la valeur immobilière de mon bien.

Il est intolérable de construire en R+2 à côté de maisons en R+1 partiel. Comment allons nous nous protéger du vis à vis ? Ce point également est de nature à porter atteinte à la valeur de mon bien et ma qualité de vie. Le projet doit impérativement prévoir une zone de transition naturelle où les constructions (même les voiries) seront interdites, qui doit être quantifiée de manière graphique et réglementaire. Pourquoi cela n'est il pas prévu entre ma maison et les logements projetés comme entre ces derniers et le grand Rayol par exemple ?

Se pose aussi la question de l'accès et de la circulation. L'accès au quartier est rendu déjà difficile par le parking de « covoiturage » aux usages multiples, où se fréquentent déjà camions, voitures, covoitureurs, touristes, conteneurs, gens du voyage...et va encore s'aggraver avec les travaux prévus par Vinci et l'arrivée sur le site de bus... Les voies sont étroites, le dénivelé rend le carrefour peu lisible, et le foncier de part et d'autres ne permet pas d'agrandir et de sécuriser ces dernières. Ce projet, en aggravant considérablement la situation, va exposer les riverains à un réel danger. Il faudra se faufiler au milieu de centaines de voitures, de poids lourds, de bus, tout en évitant les piétons, pour accéder à nos maisons. Pourtant le maire n'est il pas responsable de la sécurité dans une commune ?

Avec le quartier Bonneval, nous sommes en aval, et avec les nouvelles constructions en amont et les épisodes pluviaux de plus en plus intenses, ma parcelle est régulièrement inondée. Les ruisseaux débordent et inondent les terrains. L'eau pluviale s'infiltré dans le réseau d'égout défaillant et vétuste...et bloque le réseau d'égout (dont le sujet à lieu seul à déjà fait couler beaucoup d'encre...)...Nous ne comptons plus les fuites d'eau du réseau d'eau potable sur notre chemin...Est il envisageable de construire un nouveau quartier aussi dense avec des réseaux voisins aussi obsolètes ? Car si le projet aura certainement des réseaux internes neufs, ils ne pourront que se « repiquer » sur les réseaux existants... Dans ce contexte, le projet est tout simplement impossible.

Le projet doit aussi obligatoirement s'accompagner (comme le doit au passage tous Saint Maximinois...!) d'une étude hydraulique prenant en compte les emprises au sol envisagées pour dimensionner des rétentions suffisantes !

Comme beaucoup de Saint Maximinois, je souhaite que la ville s'équipe de nouveaux équipements et je ne suis pas opposé à ce que ces équipements à vocation sportive, scolaire et culturelle voient le jour sur le quartier Bonneval...mais pas de cette façon.

Je suis fermement opposé à la spéculation immobilière, prétextant la nécessité sociale, pour créer encore et encore des immeubles d'habitations, de bureaux et de services privés...non nécessaires au bien de la collectivité.

Pour la création de logements, la ville dispose déjà de fonciers identifiés et plus cohérent, où des logements peu denses pourront être créés avec plus de cohérence et de mixité.

Pour la création d'un nouveau pôle tertiaire, il doit se faire en extension de ceux déjà existants, afin de ne pas leur créer concurrence, ni à eux ni à l'attraction du centre ville.

Le projet porte atteinte à notre qualité de vie, à notre sécurité, à notre patrimoine...je demande à ce que cette version du projet soit annulé.

Alexandre Gibella



Ramuné Tilvytyté



CIQ Quartier Petit Rayol / Bonneval  
Saint Maximin la Sainte Baume

## **OBJET : OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°3 du PLU**

M.Le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de trouver ci dessous nos observations concernant la modification du PLU concernant le quartier Bonneval.

Tout d'abord, il est important de préciser que nous avons rencontré M.Le Maire à plusieurs reprises en 2023 et en 2024, afin de lui exposer nos craintes et lui proposer d'élaborer un projet en concertation avec les habitants riverains du quartier concerné.

Malgré nos sollicitations, nous n'avons pas été entendu et nos observations n'ont pas été prises en compte dans l'élaboration de ce projet.

Nous souhaiterions nous exprimer sur plusieurs points.

### **IRRÉGULARITÉ DE L'ENQUETE :**

Conformément à l'article L123-10 du code de l'environnement, « quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public » : l'information n'a été affichée dans le quartier que partiellement à partir de la semaine 19, privant ainsi le quartier du temps nécessaire à l'analyse des documents.

De manière dématérialisée, l'information est difficile d'accès et prive nos « anciens » de leur liberté d'expression.

De plus, le dossier a été modifié au cours de l'enquête, ce qui constitue en soit un vice de forme.

**Ces irrégularités sont une perte de chance pour tous, et doit entraîner l'annulation de l'enquête publique.**

### **BIEN FONDÉ DU PROJET :**

À l'échelle communale, devant notamment la désertification du centre ville se pose la question du bien fondé d'une telle opération. En effet le besoin exprimé par les Saint Maximinois est celui de la création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et scolaires...pourquoi créer un nouveau pôle tertiaire comprenant un restaurant et un hôtel au détriment de ceux déjà existants, qui puis est aucunement nécessaires au fonctionnement du secteur ? Le cas échéant n'est il pas judicieux de réaliser ces activités tertiaires dans la continuité des zones d'activités déjà présentes sur le territoire communal ?

Aussi, à la vue de la congestion que subit déjà la ville (transport, bouchons, réseaux eau et égout, manque d'équipements, etc...), est il bien nécessaire d'aggraver encore la situation avec l'arrivée massive et soudaine de nouvelles populations ? Quel est l'intérêt réel pour les Saint Maximinois ? S'il s'agit réellement d'agrandir notre parc social, ne doit il pas être fait sans hâte, de manière diffuse et raisonnée, dans le respect de la mixité sociale, et à l'échelle de tout le territoire communal ?

**En l'état ce projet « fourretout » est une aberration et doit être repensé pour ne répondre qu'au besoin réel des Saint Maximinois, à savoir des équipements publics, sportifs, culturels, de loisirs et scolaires.**

### **ACCÈS :**

Le secteur est déjà largement engorgé. Le rond point doit gérer les flux arrivants de la déviation (D560), de l'autoroute (A8), du parking du covoiturage et des riverains...C'est un carrefour qui manque de clarté et présente déjà de nombreux dangers avec notamment la présence de poids

lourds. Est-il concevable que ce carrefour draine en plus de cela un millier, voir des milliers, d'utilisateurs en sus dans le cadre de la réalisation de ce projet ? « L'accès à réaménager » indiqué dans l'OAP ne concerne que le début du chemin de Bonneval et cela sans aucune étude. Quand des centaines de personnes vont arriver au même moment sur un unique rond point, que va-t-il se passer ? Tous les axes vont être engorgés, il sera impossible pour les riverains de sortir de chez eux, la D560 (voie avec seulement deux voies en double sens) va bouchonner et ainsi congestionner toute la ville et les autres autres équipements, et pire le bouchon va bloquer la sortie 34 et se répercuter sur l'A8... Est-il vraiment envisageable d'autoriser un tel document sans une étude sérieuse ? Il s'agit ici de sécurité publique.

De plus, « l'accès à réaménager » indiqué dans l'OAP borde le parking du covoiturage pour lequel un permis d'aménager est déjà obtenu. Dans ce permis, le parking à une emprise qui borde le chemin de Bonneval actuel. Par conséquent, par quel moyen foncier peut-on réaménager le chemin de Bonneval pour répondre au besoin de l'opération, sans compter qu'il est déjà prévu sur ce dernier, les entrées et sorties du parking de covoiturage (drainant voitures, bus, camions, ...). Avec un accès aussi étroit et sous dimensionné comment va-t-on pouvoir assurer la sécurité publique en cas d'accidents, d'incendie, ... ?

Aussi, comment les riverains vont-ils pouvoir décentement, au milieu de tous ces flux, accéder chez eux en sécurité ? Est-il pensable d'exposer une population existante à de telles difficultés ?

**C'est pour cela, devant le risque, sans étude sérieuse préalable et nécessairement jointe au projet, que ce dernier ne peut être accepté en l'état. Le foncier ne permettra pas une solution adaptée au besoin. Et il est nécessaire de distinguer les accès : d'une part par le chemin de Bonneval pour le projet, et d'autre part, pour les habitants des quartiers déjà existants.**

#### **RÉSEAUX :**

L'adduction en eau potable du quartier (et de la ville) est vétuste et est sujette à de nombreuses fuites...

Afin d'assurer la défendabilité incendie de l'opération, il va falloir prévoir de nouveaux poteaux incendie. Hors le débit du réseau d'eau actuel n'est pas suffisant à l'adduction de nouveaux poteaux...

La situation, désastreuse, de notre réseau d'égout et de notre station d'épuration est bien connue de tous...

Est-il envisageable devant de telles fragilités d'augmenter encore la population de la ville ? N'est-il pas préférable de réaliser les travaux avant d'étudier de nouveaux projets ... ?

Aussi, « rayol » vient du provençal « raiou » qui signifie ... un ruisseau ! Il est dès lors facile de comprendre pourquoi les terrains du quartier Bonneval sont régulièrement inondés. Le quartier des Rayol et le quartier Bonneval sont situés en point bas et le quartier du Rayol déverse ses eaux pluviales sur les terrains du quartier Bonneval, qui bloquées par l'autoroute, stagnent et inondent régulièrement la zone. Pire depuis quelques années, devant l'artificialisation des terres de plus en plus importante, il n'est pas rare que les parcelles les plus en aval du Petit Rayol soient aussi inondées.

**Le projet est de nature à aggraver tous les problèmes de réseaux, déjà existants, et sans étude sérieuse, ni solutions apportées en amont, en l'état il ne peut être accepté.**

#### **PAYSAGE :**

Comme l'indique très justement l'OAP, la zone au sens large (Rayol et Bonneval) bénéficie d'une vue dégagée et agréable sur les massifs (Mont Aurélien notamment) et les campagnes avoisinantes. Si le projet par son « axe de composition central » favorise les vues sur le Mont Aurélien, qu'en est-il de cette même vue pour les riverains ?

Aujourd'hui, riverains, promeneurs, sportifs, tous utilisateurs de ces espaces peuvent bénéficier de ce paysage.

**Le projet vient priver le plus grand nombre d'une vue identifiée comme remarquable. Sans étude paysagère et sans apporter de solutions (cônes de vision par exemple), il est de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.**

### **DENSITÉ :**

Le quartier des rayol bordant le projet, zone UDb du PLU, est défini par ce dernier comme un « secteur pavillonnaire à densité faible ». Pour cela, il y est prévu une emprise au sol de 10% en RDC (et 30% de l'emprise au sol du RDC en R+1) et à minima 70% de la surface des terrains doit être traité en espace libres de toutes constructions et aménagement. C'est ainsi que le quartier peut bénéficier d'une qualité paysagère importante.

Le projet, zone 1AUm, sans aucune transition, souhaite instaurer une emprise au sol de 50% avec seulement 30% d'espaces libres...à seulement 5m des limites de la zone UDb.

Cette situation est tout à fait exceptionnelle vis à vis des zones bordants le projet. En effet, de l'autre côté de la D560, zone UC, l'emprise au sol est limitée à 30% et 50% pour les espaces libres et pire encore de l'autre côté de l'A8, zone UE, l'emprise au sol est limitée à 5% et 80% pour les espaces libres...Le changement de densité est brusque et ne propose aucune zone de transition.

**Le projet propose une « hyperdensification » ponctuelle alors qu'il est situé à plus d'un kilomètre du centre ville... Elle est aussi de nature à entraver la vue. En l'état, vis à vis des densités environnantes, il porte atteinte à la qualité urbaine et paysagère des quartiers avoisinants.**

### **HAUTEURS :**

Comme pour la densité, le projet prévoit des hauteurs possibles à l'égout largement supérieures que dans les quartiers voisins, soit au minima 9m et au maxima 12m.

Toutes les zones avoisinantes sont limitées à 7m à l'égout (avec pour certaines une hauteur limitée à 5m pour 70% de l'emprise de la construction). Pourquoi une telle discontinuité urbaine ?

Ce gabarit va priver le quartier de son ensoleillement naturel (avec par conséquent une augmentation de la consommation des énergies nécessaires au chauffage) et de sa vue sur le Mont Aurélien.

Aussi, en arrivant de l'A8 depuis Brignoles le projet va empêcher la vue sur la basilique.

**Par ses hauteurs disproportionnées, le projet va porter préjudice en terme de vue et d'ensoleillement à l'ensemble des riverains de l'opération.**

### **FAUNE ET FLORE :**

Depuis plusieurs dizaines d'années et d'autant plus depuis l'arrêt des cultures, la faune et la flore reprennent leurs droits sur cet espace naturel privilégié. La végétation pousse, les terres accueillent moutons et brebis, il n'est pas rare de croiser renard, grenouille, faisan, perdrix, etc... Pourquoi bétonner aussi massivement un espace naturel ? Pourquoi n'est il pas laissé plus de place à la nature dans le cadre de ce projet ?

**En l'état, devant sa densification importante, le projet est de nature à porter atteinte aux espaces végétales et animales présent sur le site.**

### **ESPACE VERT / ECOPARC ?**

Le projet est défini comme un écoparc. Mais il n'est aucunement justifié dans le dossier comment il met en avant « l'environnement naturel existant ». Au contraire il permet une emprise au sol de 50% et prévoit seulement 30% d'espace libre sur les parcelles. C'est antinomique d'un « écrin vert » (p55). Aussi, il semble envisager un « parc naturel au cœur » du projet mais rien n'est quantifié. Quelle est la surface de ce parc ?

Pourquoi aucun autre espace vert, hormis ce parc, n'est prévu en plus ? Comment peut on réaliser un écoparc avec une densité aussi importante, sans identifier en amont les zones qui devront rester naturelles et vertes ?

**La réalité réglementaire du projet est antinomique avec les objectifs énoncés.**

### **VIE DE QUARTIER :**

La vie de quartier aux alentours de Bonneval est paisible. Le quartier des Rayols bénéficie d'un cadre de vie agréable entre le centre ville à 1km et des espaces naturels et sauvages tout proches. Malgré qu'il soit bordé par des nuisances (D560 et A8) beaucoup ont choisi d'y habiter pour son calme intrinsèque.

Le projet va apporter beaucoup de nuisances en terme d'afflux de population, de bruits, de vis à vis ...

Un « cordon » végétal (« aménagements paysager à réaliser » p70) est prévu le long du Petit et Grand Rayol. Mais quel est sa dimension ? Est il suffisant pour limiter l'impact du projet sur les riverains ?

Pour être suffisant, ce cordon devrait à minima avoir une épaisseur de 10m à 15m de large et être soumis à une zone non aedificandi.

Il faudra prévoir le même dispositif entre les logements prévus et les habitations voisines.

Il est absolument nécessaire de supprimer les « perméabilités avec les quartiers d'habitat existants ». En effet nous ne souhaitons pas que des échanges piétons puissent se faire car nous craignons les stationnements abusifs sur les Petit et Grand Rayol.

**Pour que notre cadre de vie soit à minima préservé, nous souhaitons qu'il n'y ai pas d'échange possible entre notre quartier et le projet. Et qu'il soit quantifié et mis en place un réel dispositif paysager sur toute la périphérie du projet.**

### **CONCLUSION :**

Le projet est de nature à porter atteinte aux riverains de ce projet, mais aussi à Saint Maximin.

Il serait nécessaire d'élaborer un projet en concertation avec les riverains, un projet à taille plus « humaine » plus respectueux du cadre de vie, de la nature, du paysage, de l'âme « campagnarde » de notre belle ville...

Un projet plus réfléchi, mieux étayé, aux objectifs moins ambitieux et aux besoins mieux identifiés...

Un projet moins dense, moins brusque, moins bétonné...

En bref, en l'état, nous souhaitons nous opposer à l'intégralité de ce projet.

**Le CIQ quartier Petit Rayol / Bonneval**