

Urbanisme Saint-Maximin

De:
Envoyé: mercredi 15 mai 2024 15:27
À: Urbanisme Saint-Maximin
Objet: Modification du PLU n°3

À l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur,

Bonjour,

Je souhaiterais tout d'abord faire part de mon mécontentement sur la diffusion de l'information autour de cette enquête.

L'affichage de l'Avis d'Enquête Publique n'a été fait que sur le chemin du petit rayol, en seulement 2 affichages, alors que la longueur du chemin est importante, et que l'impact du changement de PLU aura un impact sur l'accès et l'environnement du chemin du Grand Rayol.

Les apéros de quartier ont été annoncés par un papier dans chaque boîte aux lettres mais pas la modification du PLU, ce qui démontre la volonté manifeste de ne pas recueillir d'avis.

La mise en ligne des fichiers progressive pendant l'enquête, et la présentation des éléments à la fin d'une page web interminable, ont été de nature à décourager l'étude des pièces.

J'ai été moi-même obligé d'alerter la population sur facebook le 11 mai pour que le sujet suscite des réactions.

Ensuite, j'ai plusieurs remarques sur le fond du dossier.

Le sujet le plus important est celui des logements sociaux.

Il est prévu d'ajouter près de 800 personnes sur du logement collectif en R+2, ce qui va induire un trafic important, notamment le matin et le soir avec le trafic pendulaire vers les écoles et les lieux de travail.

Aucune étude sur l'impact de ce trafic n'est fournie, sachant que la majorité de ce trafic va se reporter sur le rond-point de l'entrée d'autoroute (rond-point des pompiers), en entrée comme en sortie.

Le traitement adéquat du trafic entrant et sortant est un gros manque sur ce dossier, et va avoir un énorme impact sur la qualité de vie du quartier.

L'évocation d'une navette pour faire le lien entre la zone de covoiturage et la zone n'est pas une réelle solution, d'autant plus que le dernier plan fait état de plusieurs zones de parking sur les zones de nuisances sonores du projet.

De plus, les règles de la zone concernée par cette modification de PLU

(1AUm) et la zone du quartier du Rayol (UDb) vont être régies par des règles complètement différentes.

Je me réfère au document "M3 - Règlement écrit.pdf" qui définit l'emprise au sol à l'article 1AUm 8 et la hauteur à l'article 1AUm 9 (p. 56).

L'entête de la page 56 mentionne "Plan Local d'Urbanisme – Règlement – Modification n°5 / Dossier d'approbation" alors que le document est celui de la modification n°3.

Du côté "autoroute" du chemin du petit Rayol, nous aurons des logements en R+2 (9m) ou d'autres constructions en R+3 (12m) voire plus si elles sont d'intérêt public, sur 50% du sol.

Et de l'autre, nous resterons sur une emprise de 10%, avec un R+2 sur seulement un tiers de cette emprise.

Sur un même terrain de 500m², d'un côté un immeuble R+2 sur 250m² d'emprise (750m² habitables) et de l'autre un pavillon de 50m² avec au mieux 15m² en étage (65m² habitables).

Une telle différence impactera l'harmonie architecturale entre les zones, et il conviendrait d'harmoniser la densification des quartiers.

Au sujet des nuisances sonores actuelles, les remarques ont été prises en compte en réduisant la surface de constructions, tout en précisant que les éléments techniques pourraient néanmoins y être construits.

Une liste exhaustive des catégories de ces éléments techniques n'a pas été fournie, laissant une incertitude d'interprétation sur ce qui pourra être construit en bord d'autoroute.

Au sujet de la mobilité douce, il est positif de voir cette problématique évoquée dans le dossier, notamment au travers d'une liaison depuis le centre ville passant le chemin du Grand Rayol qui ne passe pas par la zone de trafic du rond-point.

Il est important de favoriser une liaison douce du projet au centre ville et notamment à toute la zone pavillonnaire qui longe le chemin du Grand Rayol jusqu'à la Maison de l'Enfance.

En raison des manquements sur la forme de l'enquête et des problèmes soulevés sur les documents et études du dossier, il convient de ne pas valider ce projet d'urbanisation, pour pouvoir à la fois engager une plus large concertation et retravailler les points problématiques.

Cordialement,
Olivier FAURAX